

PROAKTIV

Moderne tomannsbolig fra
2021 | 4 sov, 2 stuer & tv-stue |
Takterrasse

Flott panoramautsikt & Hage |
Garasje m/el



OSCAR WISTINGS VEI 6B





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FJELLHAMAR

Moderne tomannsbolig fra 2021 | 4 sov, 2 stuer & tv-stue | Takterrasse med flott panoramautsikt & Hage | Garasje m/el

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Oscar Wistings vei 6B, 1463 FJELLHAMAR

Gnr./Bnr.: Gnr. 107, bnr. 1191, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 9.600.000,-

Omkostninger: 259.250,-

Totalpris: 9.859.250,-

Kommunale avgifter: 21.797,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 7/4

BRA: 146 m²

BRA-i: 139 m²

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles garasjekjeller. Garasjeanlegget deles med nabo. Elbillader er installert innerst på høyre side av garasjeplassen. Privat bod i bakkant av garasjeplassen.

Tomt: 178.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	5	8	44
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
48	52	57	99
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse , følte man ble godt tatt vare på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart. Svarte alltid kjøpt på tlf, mail, mld hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

""alltid svart raskt på spørsmål."

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyde. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befarig inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjelp Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler
MNEF/Partner: Simen Grefsrud



Simen Grefsrud
Patrner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 450 07 094
E-post: sg@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

OSCAR WISTINGS VEI 6B

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfyllende med en tett dialog med kunden for å tilfredstille deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutvikler.

Moderne tomannsbolig fra 2021 | 4 sov, 2 stuer & tv-stue | Takterrasse med flott panoramautsikt & Hage | Garasje m/el

Velkommen til Oscar Wistings vei 6B!

En moderne tomannsbolig fra 2021 med gjennomgående høy standard, familievennlig planløsning og attraktiv beliggenhet. Boligen går over tre etasjer og byr på fire soverom, to stuer, et eget rom som i dag benyttes som TV-stue, stilrent kjøkken med kjøkkenøy, bad og separat toalettrom.

Fra hovedetasjen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 19 kvm med direkte adkomst til hagen, mens toppetasjen byr på en imponerende takterrasse på ca. 32 kvm med panoramautsikt og svært gode solforhold.

Garasjeplass med elbillader og privat bod følger med. Her bor du barnevennlig med kort vei til tog, skoler, barnehager, butikker, marka og et bredt utvalg av fritidstilbud.

Eiendomsmegler MNEF/Partner:
Simen Grefsrud

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på

Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



FJELLHAMAR

Kommune: Lørenskog / Område: FJELLHAMAR

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Oscar Wistings vei 6B ligger i et etablert og barnevennlig område på Fjellhamar med fantastisk utsikt og glimrende solforhold. Kort gangavstand til Hanaborg stasjon, barneskole, barnehage og rekreasjonsmuligheter i flott skogsterreng. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger.

Området kan videre by på fine turmuligheter langs Fjellhamarelva, bademuligheter i Vesletjern og kuperte skogsløyper for den treningsglade i skogen på oversiden av området. Sentrumskjernen av Fjellhamar er under utvikling med blant annet ny barneskole, flerbrukshall med svømmebasseng og moderne boligbygg. Fra før er Fjellhamar Torg ved stasjonen et meget positivt tilskudd til nærområdet med bl.a. kafé, Coop Mega, interiørbutikk, frisør m.m.

Skole og barnehager:



OFFENTLIG TRANSPORT

Hanaborg Linje 316	3 min 0.3 km
Hanaborg stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	10 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 16.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	13 min

VARER/TJENESTER

Metro Senter	6 min
Apotek 1 Fjellhamar	11 min

SPORT

Roald Amundsensvei 22 - balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Luhr skole Aktivitetshall, fotball	9 min 0.8 km
Just Padel Fjellhamar	15 min
EVO SNØ	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog kommune Steinerud barn...	12 min
-------------------------------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Særdeles barnevennlig boligstrøk med kort avstand til skoler i alle trinn og gode barnehager, både kommunale og private. Kort avstand til Fjellhamar barneskole, Luhr barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. WANG Ung er lokalisert ved SNØ. Videregående utdanning på Lørenskog vgs og Mailand med et bredt utvalg studieretninger. Merk at kommunen har veiledende inntaksområder.

Shopping / dagligvarehandel:

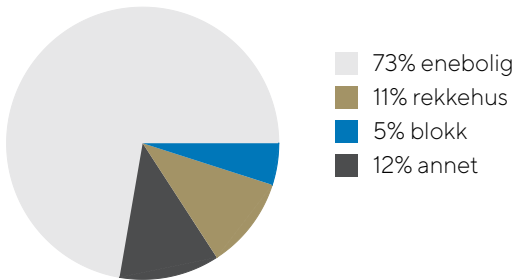
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Daglige innkjøp gjøres enkelt på Kiwi Fjellhamar, Coop Mega på Fjellhamar Torg eller Rema 1000 på Metro Senter eller i Stasjonsbyen. På nye Fjellhamar Torg finner du Coop Mega, kafé, frisør m.m. For større innkjøp og shopping kan nærområdet by på både Strømmen, Metro og Triaden kjøpesenter. Strømmen Storsenter ligger 7 minutter unna med bilen og er et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. På Lørenskog finner du Triaden (Lørenskog senter) og Metro senter. På Triaden skjer det mye spennende for tiden. Senteret er under utbygging, og det er planlagt en utvidelse på hele 12.500m². Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park og 40 nye butikker er blant nyhetene. Planlagt ferdigstillelse av store deler av det utvidede kjøpesenteret er i løpet av 2023. Det vil også være flere delåpninger frem mot det.

Offentlig kommunikasjon:
Godt utbygd offentlig kommunikasjon i nærområdet med Haneborg Stasjon innen kort avstand. Avganger hvert 15. minutt til Oslo (hver halvtime på sommeren og røde dager). Toget bruker cirka 22 min inn til Oslo S. I tillegg ligger bussholdeplassene Hanaborg og Arne Garborgs vei i gangavstand, som gir forbindelse mot blant annet Lørenskog,

BOLIGMASSE



Ahus og Lillestrøm. Et annet alternativ er buss eller tog til Lillestrøm og direktetog inn til Oslo.

Fritid og trening:
Lørenskog er omgitt av fantastiske Østmarka som byr på et flust av naturopplevelser, badevann, fiskevann, langrennsløyper, sykling og riding - flotte turopplevelser for hele familien. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og diskodans. Om det er fotball, håndball, ski eller turn som er ditt barn sin idrett, vil man finne et godt tilbud i kommunen. Ønsker du innendørstrening finnes det flere treningssentre i området.

Losby:
Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant

SKOLER

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	11 min 1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	17 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	23 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	21 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	22 min 1.9 km

BARNEHAGER

Margaretalia barnehage (0-5 år) 46 barn	8 min 0.7 km
Fjellhamar barnehage (0-5 år) 45 barn	9 min 0.8 km
Losby barnehage (0-5 år) 55 barn	11 min 0.9 km

Fjellhamar barnehage (0-5 år) og Losby barnehage (0-5 år) er i tillegg til skole og barnehage, også en del av Lørenskog kommune og omfatter besøksgård, stall og gårds kafé. Gården er åpen for besøkende alle dager. Tre to barnehager (1-5 år) kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små. Om sommeren kan du finne flotte turstier, badeplasser, eller bruke kano innover vassdragene. På besøksgården kan godt utstyrte kanoer og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærsfillsområde.

SNØ:
I januar 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje ræste helårsarena for snøoppvelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resorthotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten. Norges ræste sportsbutikk finner du her.

Sørlihavna:
Foruten marka og alle mulige idrettsgrener finner du Sørlihavna som ligger ved inngangen til marka på Sørli. Her har kultursektoren i kommunen bygget en utendørs styrketreningspark på 500 kvm som gir deg muligheten til å



trene hele kroppen, helt gratis. Sørlihavna er også starten på Losbylinja som fører inn til uante muligheter i Losbymarka.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.
Bebyggelse
Spredt eneboligbebyggelse.

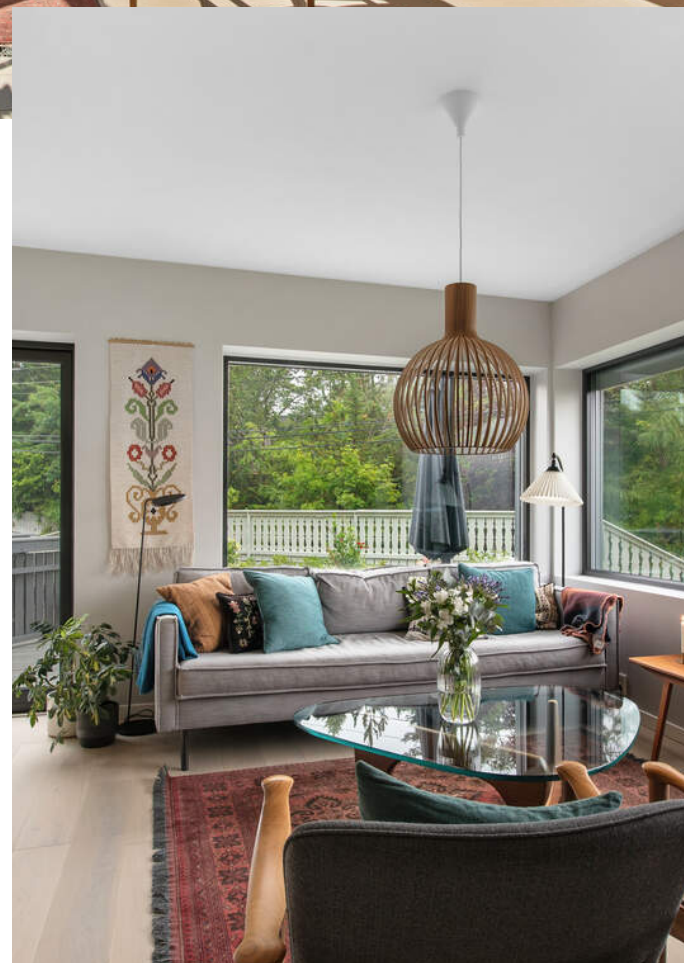
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN INN





DEN ROMSLIGE STUEN ER
BOLIGENS NATURLIGE
SAMLINGSPUNKT, MED EN
ÅPEN PLANLØSNING SOM
GIR GOD Plass TIL BÅDE
SOFAGRUPPE OG
SPISEBORD.



FRA HOVEDETASJEN ER
DET UTGANG TIL EN
ROMSLIG
TERRASSEPLATTING PÅ
CA. 19 KVM MED GOD
PLASS TIL SPISEGRUPPE,
GRILL OG BEPLANTNING.



KJØKKENET ER UTSTYRT
MED HVITEVARER FRA
ELECTROLUX, HERUNDER
KJØL-/FRYSESKAP,
OPPVASKMASKIN OG
PLATETOPP STEKEOVN.

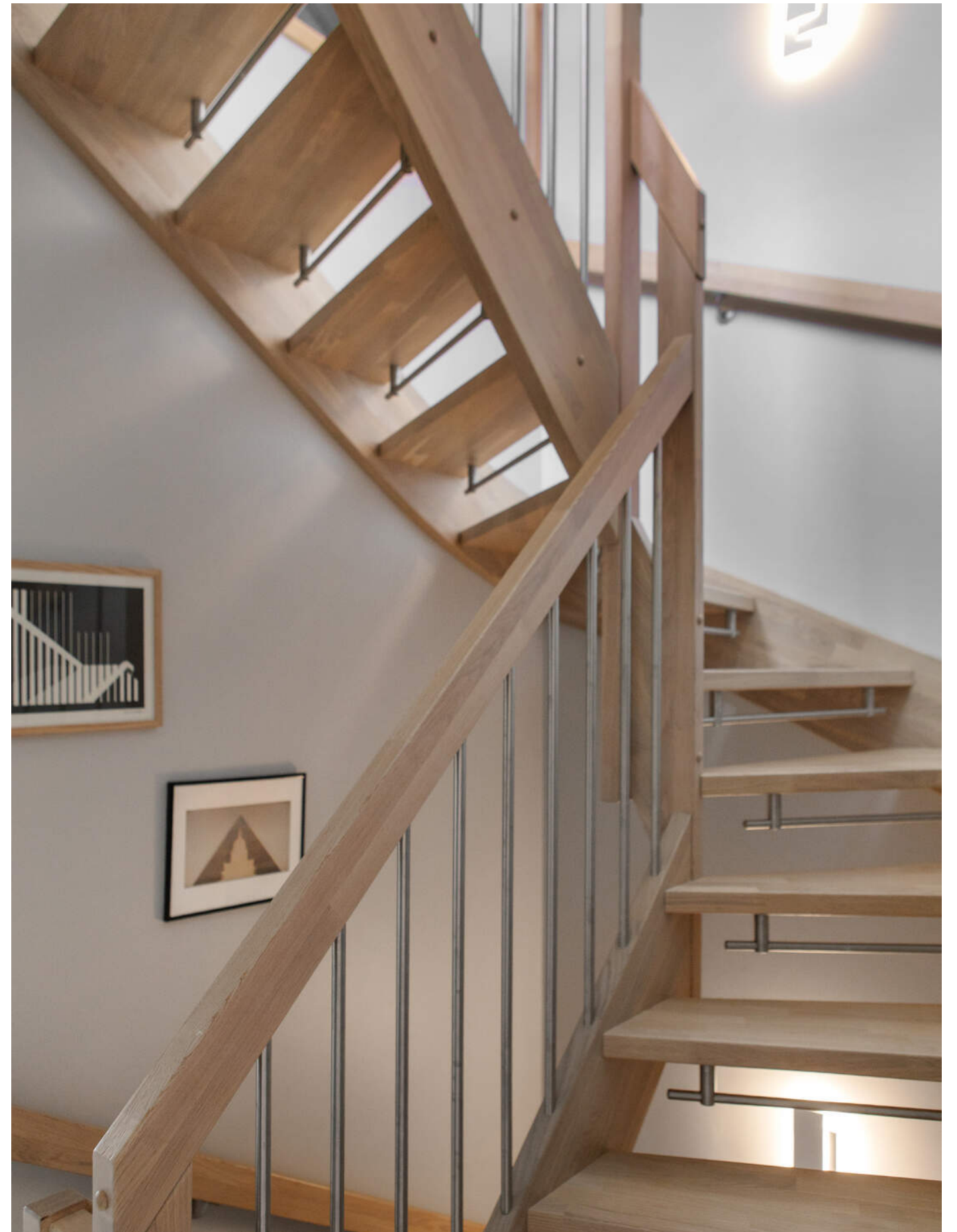








Toalettrommet har et moderne og stilrent uttrykk med flislagt gulv, malte vegger og malt himling.



BOLIGEN HAR FIRE
ROMSLIGE SOVEROM
MED GODE MØBLERINGS
MULIGHETER OG EN
PRAKTISK PLANLØSNING.







BADET HOLDER EN
GJENNOMGÅENDE HØY
STANDARD MED
OPPLEGG FOR
VASKEMASKIN OG HAR
ELEKTRISKE
VARMEKABLER I GULVET.



BOLIGENS ØVERSTE
ETASJE BYR PÅ EN STUE
MED STORE
VINDUSFLATER SOM GIR
EN IMPONERENDE
PANORAMAUTSIKT OVER
NÆROMRÅDET.





FRA STUEN ER DET
DIREKTE UTGANG TIL
BOLIGENS
IMPONERENDE
TAKTERRASSE PÅ HELE 32
KVM.





DET ER GARASJEKJELLER
MED ELBILLADER OG
PRIVAT BOD I BAKKANT AV
GARASJEPLASSEN.



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over tre etasjer:

- 1.Etasje: Entré, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue, tv-stue (kontor iht. takst)
- 2.Etasje: Hall m/trapp, bad/wc, 4 soverom
- 3.Etasje: Stue m/trapp

Terrasseplattning på ca. 19 kvm med utgang fra stuen i 1. etasje. Takterrasse på ca. 32 kvm med utgang fra stuen i 3. etasje.

Garasjeplass i felles garasjekjeller med elbillader. Privat bod i bakkant av garasjeplassen.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

1. etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

2. etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

3. etasje
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 19 kvm

3. etasje: 32 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Gjennomgang av boligen:

1. ETASJE
Entré
Entréen gir et innbydende førsteinntrykk med lyse overflater og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre leder hallen inn til boligens sosiale oppholdsrom og trappen mellom etasjene.

Stue
Den lyse og romslige stuen er boligens naturlige samlingspunkt, med en åpen planløsning som gir god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater fra tre sider slipper inn rikelig med dagslys og byr på en flott utsikt over nærområdet. Vedovnen skaper en lun og hyggelig stemning på kjølige dager, mens varmemefolie i hele 1. etasje sørger for behagelig komfort året rundt. Doble terrassedører åpner opp mot uteområdet og gir en sømløs overgang mellom inne- og utearealene.

Boligen har to flotte uteplasser som gir gode solforhold og fleksible bruksmuligheter gjennom hele dagen. Fra hovedetasjen er det utgang til en romslig terrasseplattning på ca. 19 kvm med god plass til spisegruppe, grill og beplantning. Terrassen ligger lunt og skjermet, og har direkte adkomst til en hyggelig hage som danner en naturlig forlengelse av uteområdet, perfekt for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Kjøkkenet har en moderne og stilren innredning med glatte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Den praktiske kjøkkenøya fra Kvik skaper et naturlig samlingspunkt og byr på gode arbeidsflater, samtidig som kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot spiseplass og stue. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, herunder kjøl-/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen kompletteres med en praktisk oppvaskkum i stål. Begge hjørneskapene er utstyrt med Le Mans-uttrekk som gir enkel tilgang og optimal utnyttelse av skaplassen. For økt komfort og sikkerhet er det installert både vannstoppsystem og komfyrvakt.

Toalettrom
Toalettrommet har et moderne og stilrent uttrykk med flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Rommet er innredet med en lys, slett servantinnredning med servant og ettgreps blandebatteri, samt vegghengt TECE-toalett.

TV-stue (kontor iht. takst)
Rommet er i dag innredet og benyttes som TV-stue, og ligger skjermet fra boligens øvrige oppholdsarealer. Det kan også enkelt tilpasses som hjemmekontor, hobbyrom eller lekerom etter behov.

2. ETASJE
Soverom
Boligen har fire romslige soverom med gode møbleringsmuligheter og en praktisk planløsning som passer godt for både familier og de med behov for ekstra rom. Alle soverommene er plassert i 2. etasjen. To av soverommene er utstyrt med plassbygde garderobeskap som strekker seg over hele veggen og gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, mens de øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Store vindusflater gir godt dagslys og flott utsikt fra flere av rommene. Gjennomgående moderne materialvalg og en tidløs utførelse skaper en helhetlig og innbydende romfølelse.

Bad
Badet holder en gjennomgående høy standard med flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er innredet med en lys servantinnredning med god oppbevaringsplass, ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. Dusjsonen har innfellbare glassdører, og et integrert strykebrett i innredningen er en

praktisk detalj som bidrar til god funksjonalitet. Det er opplegg for vaskemaskin, og elektriske varmekabler i gulvet sørger for god komfort året rundt.

3. ETASJE
Stue
Boligens øverste etasje byr på en lys og innbydende stue med store vindusflater som rammer inn den flotte panoramautsikten over nærområdet. Rommet fungerer utmerket som TV-stue, oppholdsrom eller ungdomsavdeling, og er innredet med en plassbygd bokhylle med integrert pult og skuffer som gir både praktisk oppbevaring og en funksjonell arbeidsplass.

Fra stuen er det direkte utgang til boligens imponerende takterrasse på hele 32 kvm. Det er et helt spesielt uteområde som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det rikelig med plass til spisegruppe, lounge og solsenger, samtidig som de svært gode solforholdene og den åpne panoramautsikten skaper en fantastisk ramme for både rolige hverdager og sosiale sammenkomster. Glassrekkverket gir et åpent uttrykk og uhindret utsyn

Oppvarming

Vedovn i stuen.

Elektriske varmekabler på bad.

Varmefolie i hele 1. etasje

Elektriske panelovner i 2. og 3. etasje

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Parkering

Garasjeplass i felles garasjekjeller. Garasjeanlegget deles med nabo. Elbillader er installert innerst på høyre side av garasjeplassen. Privat bod i bakkant av garasjeplassen.

Tomtestørrelse

178 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en flott og lettstelt tomt med en fin kombinasjon av terrasser og grøntarealer. Fra hovedetasjen er det utgang til en skjermet terrasseplattning på ca. 19 kvm med god plass til spisegruppe, grill og hyggelige utemøbler. I toppetasjen venter en flott takterrasse på ca. 32 kvm med panoramautsikt over nærområdet og svært gode solforhold – en fantastisk uteplass med god plass til både loungegruppe og solsenger.

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning. Beliggenheten høyt i terrenget gir en flotte utsiktslinjer og gode lysforhold gjennom store deler av dagen. Samlet byr uteområdene på et attraktivt og funksjonelt uterom som kan nytes fra morgen til kveld.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 7 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Skorsteinens munning er målt til ca. 74 cm over takflaten. Dette er lavere enn den preaksepterte løsningen beskrevet i SINTEF Byggforsk 552.135. Det foreligger ikke produktdokumentasjon eller monteringsanvisning som bekrefter at utførelsen er i samsvar med produsentens krav.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: På deler av fasaden, spesielt ved terrassene og langs inngangspartiet, er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen, terrassen og terrenget. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking

og vanskelig vedlikehold.
- Utvendig > Takterrasse: Sluk eller overløp fra terrassen til takrennen i front er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.
- Innvendig > Overflater - gulv: Det er registrert bom (hulrom) under to gulvfliser ved inngangspartiet mot ytterdøren. Det er registrert stedvis knirk i gulvkonstruksjonen i deler av 1. og 2. etasje.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Det er registrert overløp fra skapet(hull i bunn). Det kunne imidlertid ikke verifiseres at lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til rom med sluk. Det er heller ikke registrert automatisk lekkasjestopper i skapet.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Det er ikke tilstrekkelig overstrømningsmulighet til toalettrommet(spalte mellom dørblad og terskel eller lignende)

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Innvendig
Gulvene er av parkett og flis.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskillere er av trebjelkelag og betong(mot garasjen).
Bygget skal være utført med radonsikring. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Det er utvendig stålppe og vedovn I 1.etasje inne i boligen.
Garasjekjeller hvor gulv er av betong, og vegger er av betong.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er lakkert tretrapp mellom etasjene.
Det er malte, glatte innerdører.

Utvendig
Taket har taktekking med PVC-duk. Besiktiget fra taket via stige oppsatt på takterrassen.
Takrennner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Det er flatt tak med sperrekonstruksjon. Helning fall i 2 retninger fra det som anses som midten av taket.
Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.
Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Det ble også avdekket musesperre.
Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt

boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.
Vinduene er malte med 3-lags glass.
Balkongdørene (2 stk) er i treverk og har 3-lags glass.
Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.
Terrasse i trevirke med adkomst fra ett stuen i 3.etasje.
Terrassen er bygget deler av 2.etasje. Det er avrenning til takrenne i front, og synlig papp ved takrenner og terskelen til døren.
Det er plattning på terreng som ligger inntil boligen i 1.etasje.
Adkomst fra stuen.
Betongtrapp med adkomst fra bakkeplan/garasjeanlegg til felles gårdsplass.

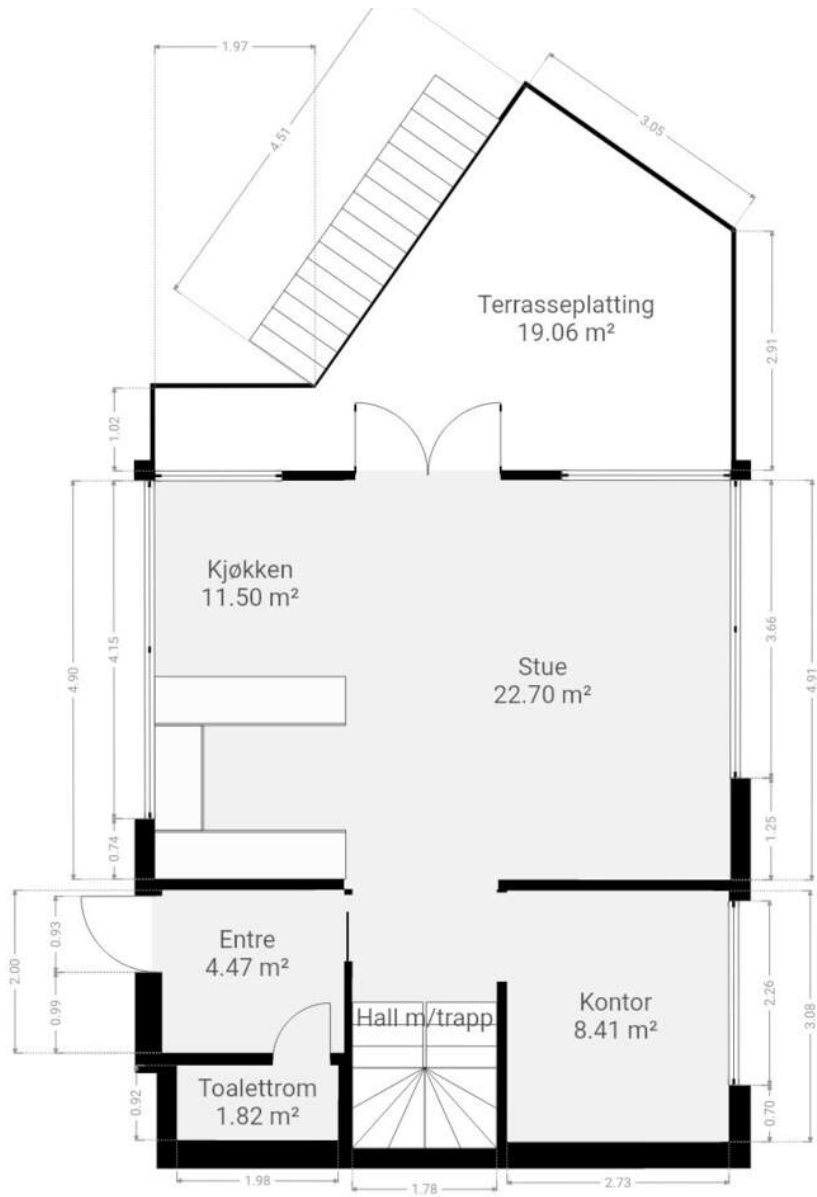
Tekniske Installasjoner
Rør i rør system med fordelingskap på toalettrommet i 1.etasje. Vanninntak og stoppekraner ved varmtvannsberederen i kjelleren.
Innvendige avløpsrør er plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene boligen utover det som er synlig i garasjeanlegget.
Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.
Ventilasjonsanlegg aggregat i gangen i 1.etasje. Tilluft til oppholdsrom. Avtrekksventiler fra bad, kjøkken og toalettrom.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter i boligens garasjeanlegg.
Overløp fra sikkerhetsventil til avløp og berederen er tilkoblet strømmettet direkte.
Hovedsikring og strømmåler i utvendig skap. Automatsikringer i skapet i entreen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser.
Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.
Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenklete kontrollen som inngår i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Anlegget er opplyst etablert i 2021, det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider, og eier opplyser at det ikke er utført senere endringer. Det ble heller ikke registrert synlige forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som gir grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser.
Elektriske anlegg krever normalt ettersyn og vedlikehold gjennom hele levetiden. Det er eiers ansvar å følge opp anlegget og kontakte registrert elektroinstallatør ved mistanke om feil eller behov for utbedringer.
Røykvarslere(3 stk) og håndslukkerapparat registrert i boligen.

Bygningssakskyndig
Kato Malvik (befaringsdato: Onsdag, 29. juli 2026)

PLANTEGNINGER

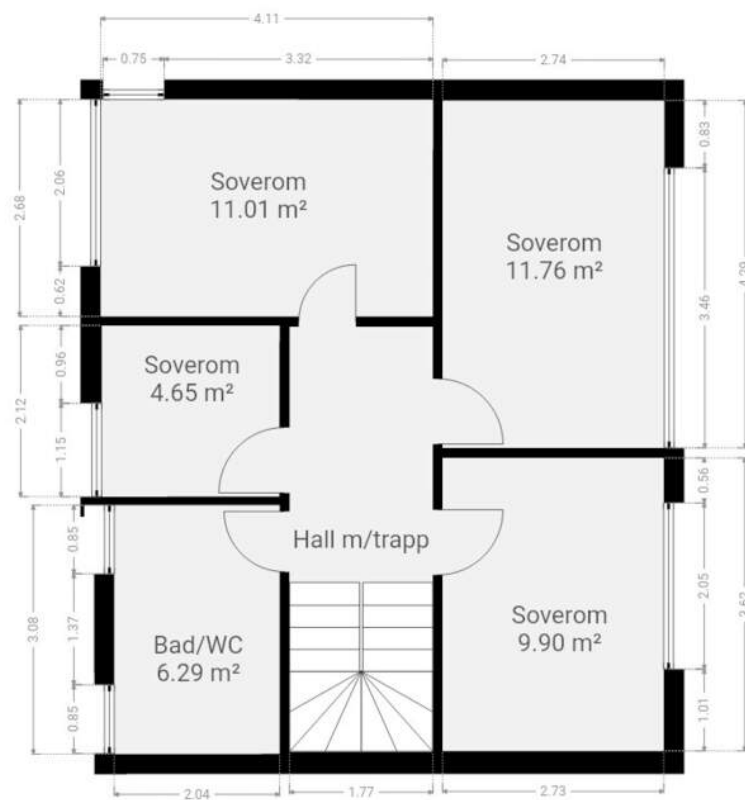
PLANTEGNINGER

1.etg



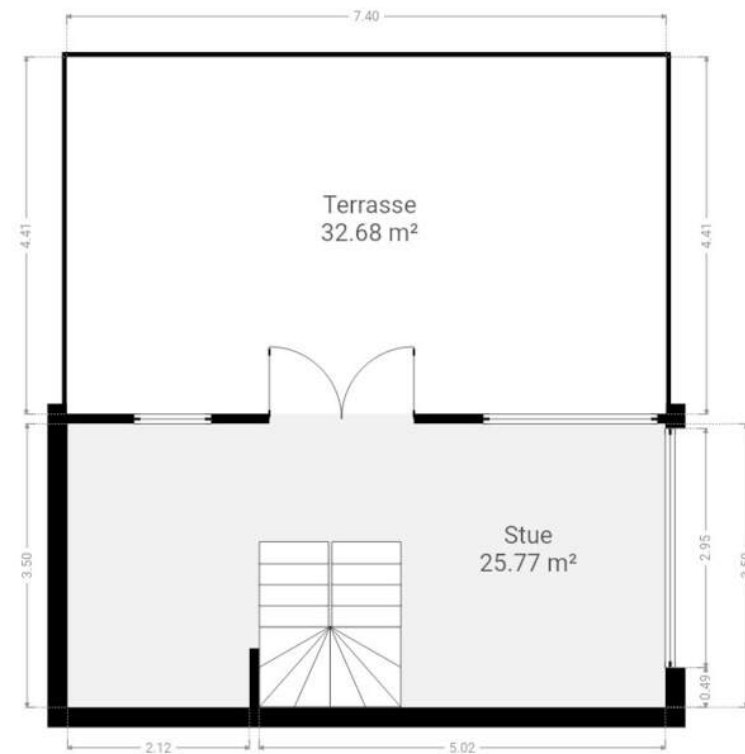
PLANTEGNINGER

2.etg



PLANTEGNINGER

3.etg



Sameiebrøk: 1/2

01.01.2024 - Dokumentnr: 189668 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:1191 Snr:2

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger eldre reguleringsplan Del av Oscar Wistings vei (plan-ID 1999001), som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse og veigrunn. Eiendommen er også berørt av eldre reguleringsplan Gardermobanen: tunnel Oslo grense - Skedsmo grense (plan-ID 1994001), som regulerer 90 kvm til trasé for jernbane under bakken. 17.03.1999

Følger Kommuneplanens arealdel 2026-2038, er området i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.
I reguleringsplankartet fra kommunen er området merket med trase for jernban.
Tunnelen Romeriksporten går i dette området. I kommunens areldel 2026-2038 er dette beskrevet som sikringsområdet for tunneler (H190_2) Innenfor dette området tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørte eiere av anlegge underbakken eller berørte myndigheter.
- Sprengningsarbeider.
- Boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- Andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medfører rystelser eller på annen måte skade tunell er tunnelinnredning.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Diverse
Veggmonterte hyller i 1. og 2. etasje følger ikke med.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innnetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig i Oscar Wistings vei 6B, datert 09.11.2021.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 25.04.2019, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 9. november 2021

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/107/1191/2:
29.09.1988 - Dokumentnr: 10259 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1191
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2021 - Dokumentnr: 1274378 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
178 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en flott og lettstelt tomt med en fin kombinasjon av terrasser og grøntarealer. Fra hovedetasjen er det utgang til en skjermet terrasseplatting på ca. 19 kvm med god plass til spisegruppe, grill og hyggelige utemøbler. I toppetasjen venter en flott takterrasse på ca. 32 kvm med panoramautsikt over nærområdet og svært gode solforhold – en fantastisk uteplass med god plass til både loungegruppe og solsenger.

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning. Beliggenheten høyt i terrenget gir en flotte utsiktlinjer og gode lysforhold gjennom store deler av dagen. Samlet byr uteområdene på et attraktivt og funksjonelt uterom som kan nytes fra morgen til kveld.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
2.034.039,- for 2024

Formuesverdi sekundær
8.136.157,- for 2024

Info kommunale avgifter
Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026:
Fastledd renovasjon: kr 3482,50
240 l renovasjon: kr 2527,20
Målerleie: kr 364,00
A-konto avløp: kr 5379,52
A-konto vann: kr 4449,15
Eiendomsskatt bolig: kr 5595,00
Totalt: kr 21797,37
Prognosene for innværende år kan avvike.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025: 14 019,04 kr

Kommunale avgifter
21.797,- for 2026

Eiendomsskatt
5.595,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 600 000,00 (Prisantydning)

9 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
240 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

241 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
259 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 841 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 859 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommande har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Johanna Katrin Fridriksdottir
Hans Anders Winroth

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 86 400 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke med drone kr 29 800,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 65 240.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 6 200,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 20 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 26 745. Totale kostnader kr. 91 985.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 107, bnr. 1191, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 29.07.2026

Rapportdato: 05.08.2026

Oppdragsnr.: 20000-1916

Eiendomsverdi ref nr: Q1370

Autorisert foretak: Verdicto AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdicto AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdicto AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdicto.no
991 26 687



Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rektverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 3 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 4 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2021 og er dermed ca. 5 år gammelt, med konstruksjoner i all hovedsak i opprinnelig stand. Som følge av alder er det naturlig med noe redusert tilstand og restlevetid på enkelte bygningsdeler fra byggeåret.

Innvendige overflater og innredninger vurderes som normale og i stor grad avhengig av individuelle smak og behov. Overflater, inkludert bad og kjøkken, fremstår i normal stand med normal slitasje og uten særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold som kan kreve tiltak på litt sikt er avdekket. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har taktekkning med PVC-duk. Besiktiget fra taket via stige oppsatt på takterrassen.

Takrennner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Det er flatt tak med sperrekonstruksjon. Helning fall i 2 retninger fra det som anses som midten av taket.

Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Det ble også avdekket musesperre.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Vinduene er malte med 3-lags glass.

Balkongdørene (2 stk) er i treverk og har 3-lags glass.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Terrasse i trevirke med adkomst fra ett stuen i 3.etasje. Terrassen er bygget deler av 2.etasje. Det er avrenning til takrenne i front, og synlig papp ved takrenner og terskelen til døren.

Kommentar;
Terrassen er bygget opp med terrassebord på et underliggende tekkesystem/membranduk. Membranen er ikke synlig og kan derfor ikke inspiseres direkte. Det er utført en orienterende høydekontroll ved måling gjennom terrassebordene. Målingen indikerer et fall på ca. 70 mm over en lengde på ca. 4,41 meter, tilsvarende om lag 1:63. Målingen er beheftet med usikkerhet da den er utført uten tilgang til det underliggende tekkesjiktet, og det kan ikke utelukkes at lokale avvik forekommer.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen i 1.etasje. Adkomst fra stuen.

Betongtrapp med adkomst fra bakkeplan/garasjeanlegg til felles gårdsplass.

INN VENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett og flis.

Kommentar;
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Vegger og himling har malte, glatte flater.

Kommentar;
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Etasjeskillere er av trebjelkelag og betong(mot garasjen).

Kommentar;
1.etasje;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt kontoret. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt og på ca 20 punkter i etasjen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 8 mm (målt gjennom rommene), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2.etasje;
Laseren ble plassert på gulvet i 2 rom i etasjen. Første soverom til høyre opp trappen og rommet rett frem fra trappen(. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt og på ca 20 punkter i etasjen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 12 mm (målt gjennom rommene), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

3.etasje;
Laseren ble plassert på gulvet i etasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt og på ca 10 punkter i etasjen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 10 mm (målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Bygget skal være utført med radonsikring. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det er utvendig ståpipe og vedovn I 1.etasje inne i boligen.

Garasjekjeller hvor gulv er av betong, og vegger er av betong. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er lakkert tretrapp mellom etasjene.

Det er malte, glatte innerdører.

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagte gulv, vegger og malt himling
Slett lys innredning med servant og ettgrepss blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Ventil i himlingen tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er 1 sluk på badet. Dette er plassert i dusjsjonen.

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

Elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv, ifølge dokumentasjon(FDV) fra utbygger. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 30 mm.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverommet tilstøtende badet, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av granitt naturstein. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom;
Flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Slett lys innredning. Servant med ettgrepss blandebatteri. Veggmontert toalett.(TECE) Ventil i himlingen tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på toalettrommet i 1.etasje. Vanninntak og stoppekraner ved varmtvannsberederen i kjelleren.

Innvendige avløpsrør er plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene boligen utover det som er synlig i garasjeanlegget. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg aggregat i gangen i 1.etasje. Tilluft til

oppholdsrom. Avtrekksventiler fra bad, kjøkken og toalettrom.

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter i boligens garasjeanlegg. Overløp fra sikkerhetsventil til avløp og berederen er tilkoblet strømnettet direkte.

Hovedsikring og strømmåler i utvendig skap. Automatsikringer i skapet i entreen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenklete kontrollen som inngår i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Anlegget er opplyst etablert i 2021, det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider, og eier opplyser at det ikke er utført senere endringer. Det ble heller ikke registrert synlige forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som gir grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser.

Elektriske anlegg krever normalt ettersyn og vedlikehold gjennom hele levetiden. Det er eiers ansvar å følge opp anlegget og kontakte registrert elektroinstallatør ved mistanke om feil eller behov for utbedringer.

Røykvarslere(3 stk) og håndslukkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Grunnkursbeskyttelsen er fra 2021. Grunnmuren er av betong.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng et bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 5 av 22

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 6 av 22

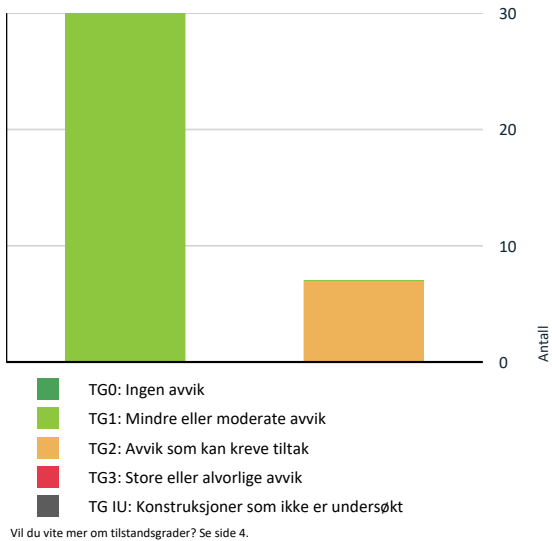
Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen. © [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takterrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 7 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- To av boligens soverom har vinduer med fast karm som ikke kan åpnes. Dette er ikke i samsvar med dagens krav i TEK17 om at rom for varig opphold skal ha minst ett vindu eller en dør til det fri som kan åpnes. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 8 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2021

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har taktekking med PVC-duk. Besiktiget fra taket via stige oppsatt på takterrassen.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrennner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Skorsteinens munning er målt til ca. 74 cm over takflaten. Dette er lavere enn den preaksepterte løsningen beskrevet i SINTEF Byggforsk 552.135. Det foreligger ikke produktdokumentasjon eller monteringsanvisning som bekrefter at utførelsen er i samsvar med produsentens krav.

Konsekvens/tiltak

- Lav skorsteinshøyde kan ha betydning for brannsikkerheten ved en eventuell skorsteinsbrann og kan påvirke trekkforholdene i skorsteinen. Det anbefales å innhente produktdokumentasjon eller få utførelsen vurdert av kvalifisert fagperson. Dersom utførelsen ikke er i samsvar med produsentens monteringsanvisning, bør nødvendige tiltak gjennomføres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er flatt tak med sperrekonstruksjon. Helning fall i 2 retninger fra det som anses som midten av taket.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen. Det ble også avdekket musesperre.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Vurdering av avvik:

- På deler av fasaden, spesielt ved terrassene og langs inngangspartiet, er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen, terrassen og terrenget. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- For liten avstand mellom trekledning og terrasser/terreng innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 9 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- To av boligens soverom har vinduer med fast karm som ikke kan åpnes. Dette er ikke i samsvar med dagens krav i TEK17 om at rom for varig opphold skal ha minst ett vindu eller en dør til det fri som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende åpningsmulighet innebærer at rommene ikke oppfyller dagens krav til rom for varig opphold. Forholdet bør avklares og utbedres dersom rommene skal tilfredsstillende gjeldende tekniske krav.

Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdørene (2 stk) er i treverk og har 3-lags glass.

Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Takterrasse

Beskrivelse

Terrasse i trevirke med adkomst fra ett stuen i 3.etasje. Terrassen er bygget deler av 2.etasje. Det er avrenning til takrenne i front, og synlig papp ved takrenner og terskelen til døren.

Kommentar;

Terrassen er bygget opp med terrassebord på et underliggende tekkesystem/membranduk. Membranen er ikke synlig og kan derfor ikke inspiseres direkte. Det er utført en orienterende høydekontroll ved måling gjennom terrassebordene. Målingen indikerer et fall på ca. 70 mm over en lengde på ca. 4,41 meter, tilsvarende om lag 1:63. Målingen er beheftet med usikkerhet da den er utført uten tilgang til det underliggende tekkesjiktet, og det kan ikke utelukkes at lokale avvik forekommer.

Vurdering av avvik:

- Sluk eller overløp fra terrassen til takrennen i front er ikke tilgjengelig for vedlikehold og kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det bør tilrettelegges for tilgang til sluk for kontroll, rens og vedlikehold.
- Manglende tilgang for inspeksjons- og rens av sluk/overløp fra terrassen, gjør det ikke mulig å kontrollere tilstand eller utføre normalt vedlikehold. Eventuell oppsamling av løv, smuss eller andre fremmedlegemer kan derfor bli stående uoppdaget og påvirke avrenningen fra terrassen. Det anbefales å etablere en løsning som gir tilgang til inspeksjon og rengjøring av sluk/overløp.

Terrasseplattung

Beskrivelse

Det er plattung på terreng som ligger inntil boligen i 1.etasje. Adkomst fra stuen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp med adkomst fra bakkeplan/garasjeanlegg til felles gårdsplass.

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 10 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett og flis.

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bom (hulrom) under to gulvfliser ved inngangspartiet mot ytterdøren.
- Det er registrert stedvis knirk i gulvkonstruksjonen i deler av 1. og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Bom i fliser skyldes ofte mangelfull heft mot underlaget eller bevegelser i konstruksjonen. I dette området kan forholdet ha sammenheng med overgangen mellom ulike bygningskonstruksjoner(murkrone og støpt plate). Flisene fremstår hele ved befaringen, men det er økt risiko for sprekkdannelse eller at disse løsner over tid. Forholdet bør holdes under oppsikt, og ved eventuell utbedring bør det vurderes om det er behov for en bevegelsesfuge (dilatasjonsfuge) i overgangen mellom konstruksjonene.
- Ytterligere undersøkelser er vurdert nødvendig. Dersom underlaget er årsaken, må man ta opp gulvet, rette av/legge riktig underlag iht leggeanvisninger og legge gulvet på nytt.

Knirk i gulv har i hovedsak betydning for komfort og brukskvalitet, og vurderes normalt ikke som en konstruktiv skade. Dersom årsaken er et mykt eller ujevnt undergulv, kan bevegelser i konstruksjonen over tid opprettholde eller forsterke knirken.

Utbedring kan være omfattende dersom underlaget er årsaken, da dette kan kreve demontering av gulv, avretting eller utbedring av undergulv og reetablering i henhold til gjeldende leggeanvisninger.

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

Kommentar:

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

TO 1 Etasjeskillere og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag og betong(mot garasjen).

Kommentar:

1.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt kontoret. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt og på ca 20 punkter i etasjen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 8 mm (målt gjennom rommene), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet i 2 rom i etasjen. Første soverom til høyre opp trappen og rommet rett frem fra trappen(. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt og på ca 20 punkter i etasjen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 12 mm (målt gjennom rommene), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

3.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet i etasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt og på ca 10 punkter i etasjen. Største avvik mellom høyeste og laveste punkt er 10 mm (målt gjennom rommet), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 11 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget skal være utført med radonsikring. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TO 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er utvendig stålpipeline og vedovn i 1.etasje inne i boligen.

TO 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Garasjekjeller hvor gulv er av betong, og vegger er av betong. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp mellom etasjene.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører.

TO 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i badet i denne leiligheten, men forekomst av slike insekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Ventil i himlingen tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er 1 sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

2.ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 12 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygget. Våtrommene er oppført som en del av byggeprosjektet, og ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen. På denne bakgrunn vurderes dokumentasjonskravet for våtrom som oppfylt.

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

2.ETASJE > BAD/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv, ifølge dokumentasjon(FDV) fra utbygger. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 30 mm.

2.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.



2.ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 13 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverommet tilstøtende badet, uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av granitt naturstein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 14 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Slett lys innredning.

1.ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett.(TECE)

1.ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himlingen tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig overstrømningsmulighet til toalettrommet(spalte mellom dørblad og terskel eller lignende)

Konsekvens/tiltak

- Manglende overstrømningsmulighet kan redusere ventilasjonens funksjon og luftutskifting i rommet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte, for eksempel ved å tilpasse dørbladet eller montere lufterist i selve dørbladet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med fordelingskap på toalettrommet i 1.etasje. Vanninntak og stoppekraner ved varmtvannsberederen i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert overløp fra skapet(hull i bunn). Det kunne imidlertid ikke verifiseres at lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til rom med sluk. Det er heller ikke registrert automatisk lekkasjestopper i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene boligen utover det som er synlig i garasjeanlegget. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 15 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg aggregat i gangen i 1.etasje. Tilluft til oppholdsrom. Avtrekksventiler fra bad, kjøkken og toalettrom.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter i boligens garasjeanlegg. Overløp fra sikkerhetsventil til avløp og berederen er tilkoblet strømnettet direkte.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Hovedsikring og strømmåler i utvendig skap. Automatsikringer i skapet i entreen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Det elektriske anlegget er vurdert etter den forenklede kontrollen som inngår i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Anlegget er opplyst etablert i 2021, det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider, og eier opplyser at det ikke er utført senere endringer. Det ble heller ikke registrert synlige forhold ved den begrensede visuelle kontrollen som gir grunnlag for å anbefale ytterligere undersøkelser.

Elektriske anlegg krever normalt ettersyn og vedlikehold gjennom hele levetiden. Det er eiers ansvar å følge opp anlegget og kontakte registrert elektroinstallatør ved mistanke om feil eller behov for utbedringer.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere(3 stk) og håndslukkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 16 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Byggegrunnen er ukjent.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursbeskyttelsen er fra 2021.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Flatt terreng inntil grunnmuren øker risikoen for vanninntrengning og høy fuktbelastning mot utvendig fuktsikring og drenssystem. Det anbefales derfor å justere terreng slik at det etableres fall fra bygningen i tråd med anbefalingen på minimum 1:50 (2 cm per meter) over minst 3 meter. Tiltaket vil bidra til redusert vannbelastning og bedre funksjon for eksisterende fuktsikring og drenering.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- To av boligens soverom har vinduer med fast karm som ikke kan åpnes. Dette er ikke i samsvar med dagens krav i TEK17 om at rom for varig opphold skal ha minst ett vindu eller en dør til det fri som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende åpningsmulighet innebærer at rommene ikke oppfyller dagens krav til rom for varig opphold. Forholdet bør avklares og utbedres dersom rommene skal tilfredsstille gjeldende tekniske krav.

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 17 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

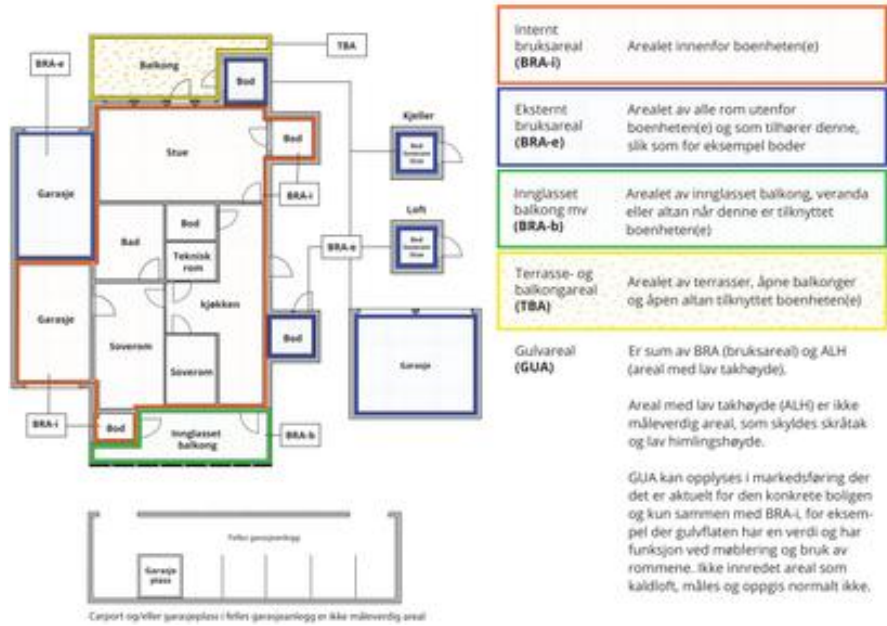
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 18 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	57			57	19
2.Etasje	57			57	
3.Etasje	25			25	32
Kjeller		7		7	
SUM	139	7			51
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, kontor, kjøkken, stue		
2.Etasje	Hall m/trapp, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
3.Etasje	Stue m/trapp		
Kjeller		Bod	

Kommentar

-Det medfølger parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐

Ja

☒

Nei

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Johanna Katrin Fridriksdottir Winroth	Kunde
	Hans Anders Winroth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	1191		2	178.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Oscar Wistings vei 6 B

Hjemmelshaver

Winroth Hans Anders, Fridriksdottir Johanna
Katrin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område på Fjellhamar. Kort gangavstand til Hanaborg stasjon, barneskole, barnehage og rekreasjonsmuligheter i skogsterreng. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger. Området kan videre by på fine turmuligheter langs Fjellhamarelva, bademuligheter i Vesletjern og kuperte skogsløyper for den treningsglade i skogen på oversiden av området. Sentrumskjernen av Fjellhamar er under utvikling med blant annet nylig ferdigstilt barneskole, flerbrukshall med svømmebasseng og moderne boligbygg. Fra før er Fjellhamar Torg ved stasjonen et meget positivt tilskudd til nærområdet med bl.a. Coop Mega, optiker, kafe, frisør m.m. Kort avstand til skoler i alle trinn og gode barnehager, både kommunale og private. Kort avstand til Fjellhamar barneskole, Luhr barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Videregående utdanning på Lørenskog vgs og Mailand med et bredt utvalg studieretninger. Merk at kommunen har veiledende inntaksområder. Daglige innkjøp gjøres på Kiwi Fjellhamar, Coop Mega på Fjellhamar Torg eller Rema 1000 på Metro Senter eller i Stasjonsbyen. På nye Fjellhamar Torg finner du Coop Mega, Garcon, frisør m.m. For større innkjøp og shopping kan nærområdet by på både Strømmen, Metro og Triaden kjøpesenter. Strømmen Storsenter ligger 7 minutter unna med bilen og er et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. På Lørenskog finner du Triaden (Lørenskog senter) og Metro senter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomstvei, terrasseplattning, gressplen og diverse beplantning.

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegning	25.04.2019	Kjeller	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	25.04.2019	Plan 2 og 3	Gjennomgått	2	Nei
Tegning	27.09.2019	Plan 1	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	09.11.2021		Gjennomgått	2	Nei
Faktura	30.07.2021	stikk data skap	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	28.09.2021	lampemontering	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	16.02.2022	lampemontering	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	21.06.2021	Nyanlegg	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 21 av 22

Oscar Wistings vei 6 B, 1463 FJELLHAMAR
Gnr 107 - Bnr 1191
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Oppdragsnr.: 20000-1916

Befaringsdato: 29.07.2026

Side: 22 av 22

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Oscar Wistings vei 6B, 1463 FJELLHAMAR

30 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Oscar Wistings vei 6B

Oscar Wistings vei 6B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden juni 2021

Informasjon om selger

Selger

Winroth, Hans Anders

Selger

Fridriksdottir, Johanna Katrin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

80

OSCAR WISTINGS VEI 6B

PROAKTIV.NO

81



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hans Anders Winroth	2026-06-30	Johanna Katrin Fridriksdottir	2026-07-28
Identification		Identification	
 Hans Anders Winroth		 Johanna Katrin Fridriksdottir	



Energiattest



Adresse	Oscar Wistings vei 6B, 1463 FJELLHAMAR	
Dato for energimerking	Merkenummer	
Bygningskategori	Bygningsnummer	
Småhus	300785097	
Gårdsnummer	Bruksnummer	
107	1191	
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer	
2	H0101	





Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2021	Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
133,0 m²	133,0 m²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
3	Tre
Oppvarming	
Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon	
Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
116,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
128,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 559 kWh



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

84 OSCAR WISTINGS VEI 6B

PROAKTIV.NO 85



Øst 1 AS
Eikenga 33
0579 OSLO

Frode Folkedal

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
19/1639- 135

Deres referanse:

Dato:
09.11.2021

Ferdigattest - tomannsbolig

Adresse Oscar Wistings vei 6B	Gnr./bnr./fnr./snr. 107/1191//	Bygning
Ansvarlig søker Byggkonsulentene-Øst AS Strømsveien 223 0668 OSLO	Tiltakshaver Øst 1 AS Eikenga 33 0579 OSLO	
Tiltakets art: Oppføring av tomanns-bolig	Bygningstype: Del av tomannsbolig-vertikal	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 06.10.2021.

Tillatelse for riving av eks bygg og oppføring av tomannsbolig med garasjekjeller ble gitt den 06.01.2020.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
21/79668

Med hilsen
byggesaksavdelingen

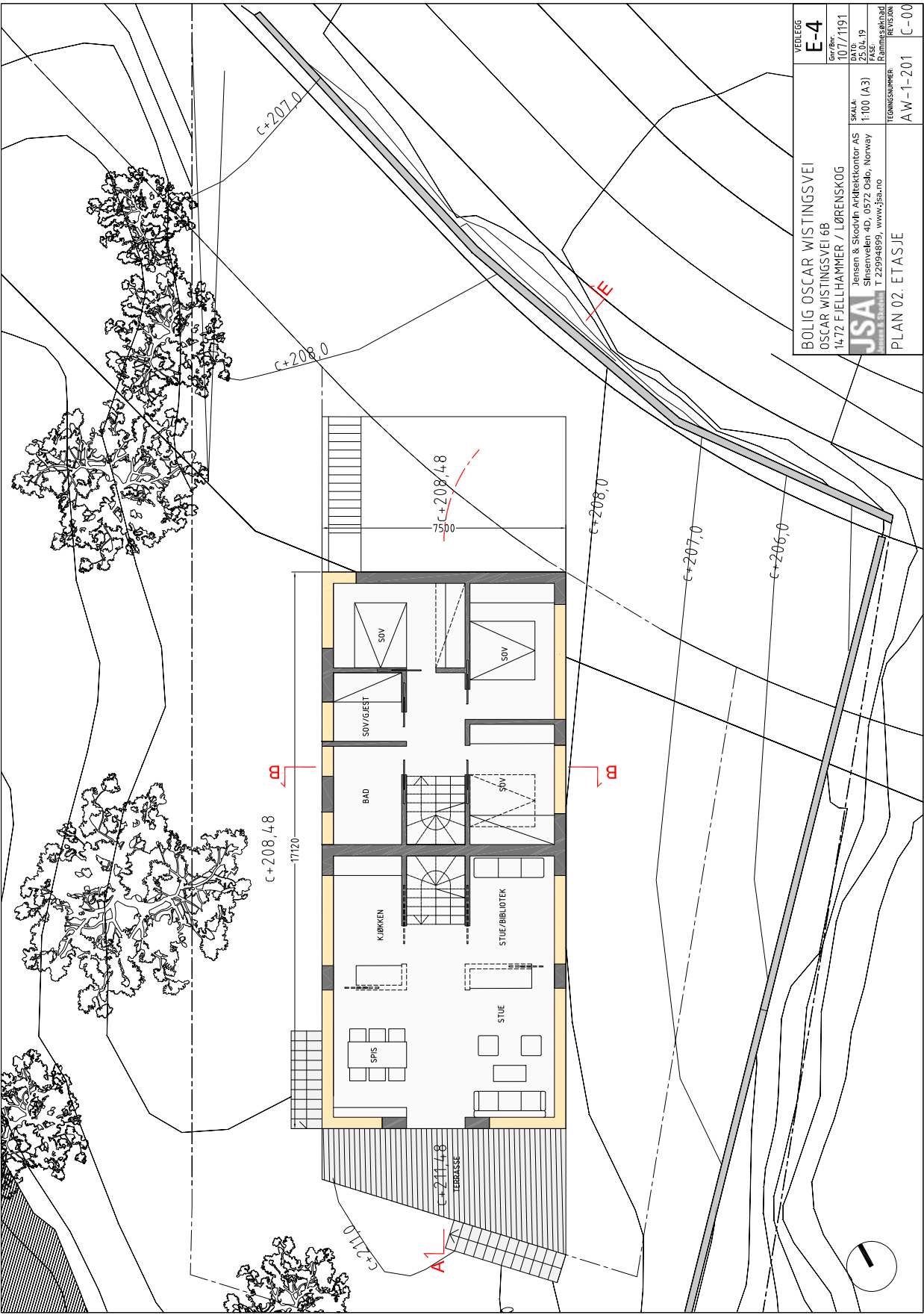
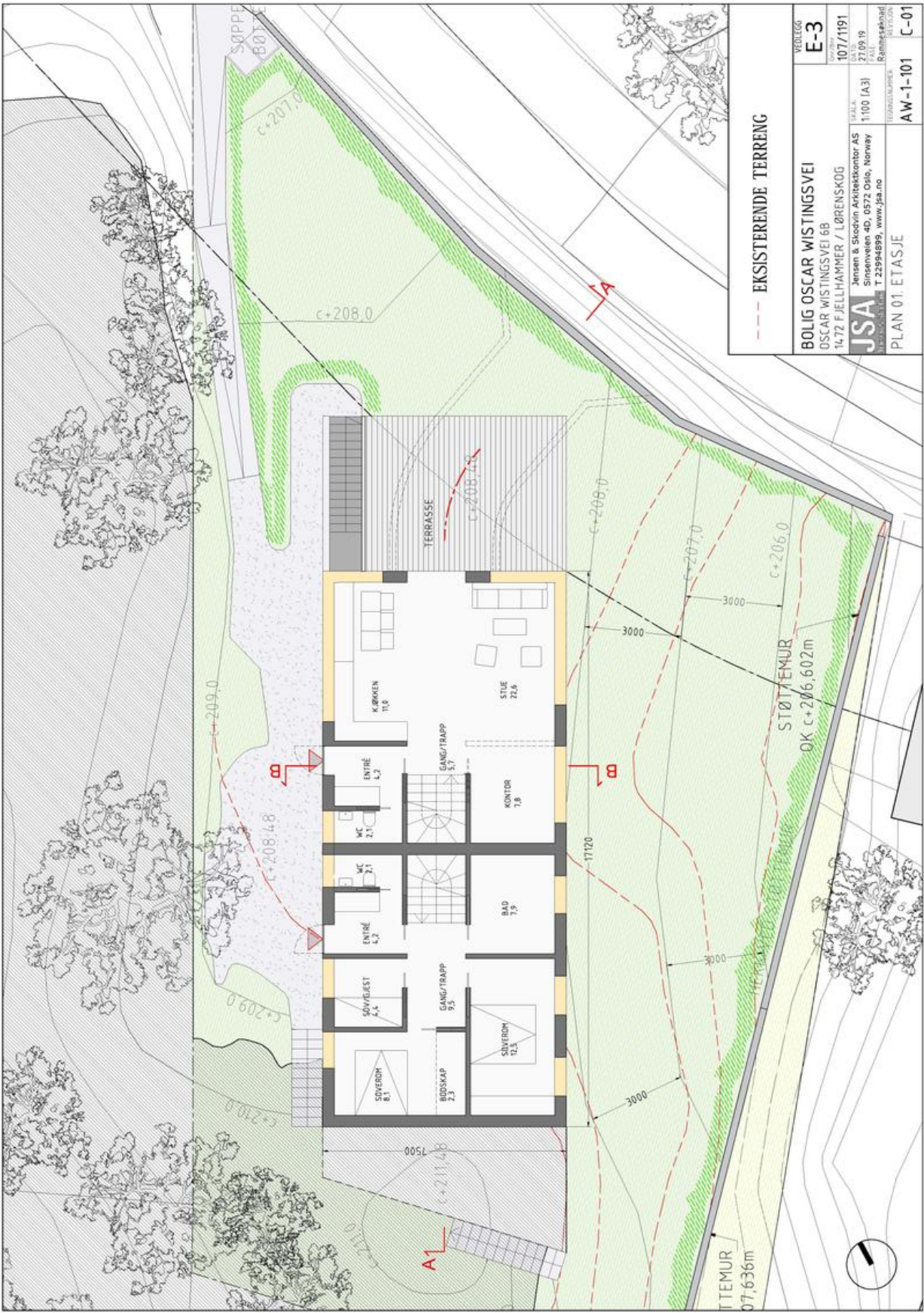
Gudmund Røgeberg for
Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Kari Sofie Jenssen Oscar Wistings vei 8 B 1463 FJELLHAMAR

Intern kopi til:





Attestert kopi av dok.nr. 1988/10259/8
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 14:23

Side 1 av 1

4.6.71

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
10259
20.09.88 10259

SØRENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Vedrørende disposisjonsrett av veggrunn

Vegens navn: Oscar Wistings vei

Vegstrekning: Fra Fr. Nansens vei

Til Roald Amundsens vei

Total lengde:

1. De nedenfor anførte grunneiere gir herved Lørenskog kommune disposisjonsrett for det areal som kommunen finner er nødvendig for vedlikehold, inklusive snøbrøyting og grøfterensk.

2. Kommunen er ikke ansvarlig for skader på gjerder og portstolper m.v. som ligger innenfor en avstand på 4 meter fra vegens senterlinje.

3. Kommunens frihet for ansvar vedrørende pkt. 2 gjøres gjeldende fra den dato kommunen godkjenner vegen for kommunalt vedlikehold.

Erklæringen kan tinglyses.
Erklæringene er avgitt under forutsetning av at veibanen utvides til en bredde av 5,0 m med 1,5 m opparbeidet grøft på hver side Veiens tracé skal legges sentrisk i forhold til nåværende vei.

Eiendommens navn - eller gatenr.

Oscar Wistings vei

Lørenskog, den 4/6/1988

Gnr./bnr.

107/1191

Eiers underskrift

Jensdassen
John-M. Larsen

Ovennevnte veg godkjennes for kommunalt vedlikehold

LØRENSKOG KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
ANLEGG OG DRIFT

Lørenskog, den 27/7/1988

John-M. Larsen
Kommuneingeniør

LEDNINGSKART Målestokk:1:1000
Eiendom: Gnr.: 107 Bnr.: 1191 Adresse: Oscar Wistings vei 6B
Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAIL

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.

92 OSCAR WISTINGS VEI 6B

PROAKTIV.NO 93



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

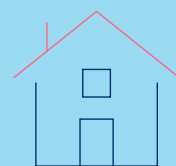
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Oscar Wistings vei 6B, 1463 FJELLHAMAR. Gnr. 107, bnr. 1191, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260103
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45007094, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Simen Grefsrud

Partner/ Eiendomsmegler
MNEF
450 07 094
sg@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no