



aktiv.

Marcus Thranes vei 55, 1462 FJELLHAMAR

**Idyllisk eiendom på over 2,8 mål
rett ved Vesletjernet | Påkostede
uteområder m/ parkfølelse**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Silje Hegre

Mobil 924 44 145

E-post silje.hegre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG. TLF. 67 90 12 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 900 000,-
Omkostn.: Kr 248 890,-
Total ink omk.: Kr 10 148 890,-
Selger: Lisen Gunilla Backson
Sven Erik Backson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1922
BRA-i/BRA Total 170/188 kvm
Tomtstr.: 2806.8 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 539
Oppdragsnr.: 1100250003

En eiendom helt utenom det vanlige på populære Fjellhamar

En eiendom helt utenom det vanlige! Her får du virkelig kombinert hus og følelsen feriebolig.

Nyt utsikten til Vesletjernet fra kjøkken og stue, og ta morgenbad fra egen brygge. Eier har lagt mye i uteområdene som gjør at eiendommen oppleves som et idyllisk sommersted. Hva er vel bedre enn å kombinere følelsen av sommerhytte og primærbolig?

Familieboligen strekker seg over 2 plan. Og det er ikke bare ute dagens eiere har løftet inntrykket. Inne får du to lekre baderom hvor det ene er fra 2021 og det andre fra 2022, et moderne kjøkken, vinduer i 2.etasje fra 2021 og noen i 1.etasje.

Kort fortalt:

- Stor tomt på over 2,8 mål
- Drivhus m/peis
- Barnevennlig
- Skjermet beliggenhet
- Ca. 350m til toget m/ ca. 20min til Oslo
- Kort vei til skoler
- Betydelig oppgradert
- 5 soverom og 2 stu



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	70
Nabolagsprofil	122
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 188 kvm

TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 127 kvm Entré/hall, bad/wc, stue, spisestue, tv- stue, kjøkken, badstue og 2 soverom

BRA-e: 18 kvm Garasje

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Hall m/trapp, bad/wc og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2806.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Flott eiendom rett ved vannet. Dette er en eiendom med parkfølelsen rett utenfor døren. Her får du en pent opparbeidet tomt med to drivhus, badestamp, to terrasser, lekestativ og lekestue. Dagens eiere har påkostet uteområdet for at man skal få flotte omgivelser for både store og små.

Tomten består av både plen, beplantning og et stort berg. Rundt berget er det en sti og mange muligheter for lek og artige aktiviteter.

Klisljéén som "denne må ses" oppfylles i aller høyeste grad når det kommer til denne eiendommen.

Det er en brygge fra tomten og til Vesletjernet. Her kan du ta morgenbadet fra egen eiendom. Fra huset til vannet er det en stor plen. Med så mye plass vil man kunne invitere store lag og ha de store begivenhetene på egen eiendom.

Beliggenhet

Marcus Thranes vei 55 har en idyllisk beliggenhet rett ved Vesletjern. Området er populært og svært veletablert på populære Fjellhamar. Fra boligen får du gangavstand til Metro senter med alt av servicetilbud, i tillegg er Lillestrøm senter en kort kjøretur eller togtur unna. Til Oslo sentrum tar det ca. 20 minutter med bil og 20 minutter med tog fra Hanaborg stasjon.

Området byr på flere rekreasjonsmuligheter. Fra boligen er det kort vei til svømmehall, og det er et aktivt fotball-, håndball- og ishockeymiljø på Fjellhamar. På sommerhalvåret er det gode bade- og turmuligheter ved Langvannet og Vesletjern.

Fra eiendommen har du gangavstand til det Fjellhamar har å tilby. Med flotte turstier utenfor døren, flere badevann og kort vei til både Fjellhamar sentrum og Lørenskog sentrum.

Fra boligen er det gangavstand til skoler for alle trinn. Herunder ca. 900 meter til Fjellhamar barneskole, ca. 600 meter til Fjellsrud ungdomsskole og ca. 350 meter til Hanaborg togstasjon. Med andre ord er det kort vei til tog for de som skal pendle til jobb og for kort vei for skoleelevene.

Fjellhamar har fått et kjempekoselig sentrum med Fjellhamar Torg som tilbyr dagligvare, apotek, kafé og andre spennende butikker. I tillegg er det Kiwi, frisør, restaurant og andre tilbud på andre siden av stasjonen vis-à-vis den tidligere barneskolen, som nå er barnehage.

Boligen har kort avstand til skoler i alle trinn, og flere kommunale- og privateide barnehager. Huset ligger i det veiledende inntaksområdet for Fjellhamar skole. I 2023 åpnet nye Fjellhamar barneskole som ligger ca. 900 meter unna. Skolen har en stor skolegård på ca. 23.000 kvm med blant annet områder til ballspill, klatrestativer, hinderløype og akebakke. I tilknytning til barneskolen, er det bygget et stort idrettsbygg med dobbel flerbrukshall og flott svømmehall. Mellom skolen og idrettsbygget er det også etablert et hyggelig torg som er en god møteplass for alle. Videregående utdanning på Lørenskog vgs. og Mailand med et bredt utvalg studieretninger.

Innen kort gangavstand fra boligen finnes det gode turopplevelser for hele familien, både sommer og vinter. Opparbeidet tursti langs Langvannet eller Fjellhamarelva. Nyetablert tursti rundt Langvannet hvor du også finner badeplassene Langgrunna og Vangen. Fra Grønli, øverst på Fjellhamar, har familien tilgang til Skjettenåsen, Osloutsikten og Bråteåsen m/ Sankthansfjellet. Lørenskog har utallige muligheter i blant annet Østmarka med utfartssteder fra Sørlihavna m/ utegym, Ekerud og Losby Gods. På Losby finnes også et av landets flotteste golfanlegg og besøksgård for de minste.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, Padel, golfbane på Losby samt svømmehall og tennisbane.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

Midt i sentrum av Lørenskog ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består for det meste av eneboligbebyggelse.

På andre siden i Marcus Thranes vei er det et forretningsbygg.

Offentlig kommunikasjon

Togstasjonen ligger ca. 350 meter unna boligen. Her kan du ta toget retning Oslo og mot Lillestrøm. Toget bruker ca. 20 minutter til Oslo S og 9 minutter til Lillestrøm.

Nærmeste bussholdeplass ligger i Arne Garborgs vei som er ca. 300 meter unna.

Se ruter for rutetider.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig oppført rundt 1922 og har blitt bygget ut i flere omganger, med utvidelser som antas å være fra 1970- og 1980-tallet. Bygningen fremstår med en kombinasjon av opprinnelige og oppgraderte bygningsdeler.

Bygningen er fundamentert på en betonggrunnmur på ukjent byggegrunn. Dreneringen er antatt å være fra byggeåret, og det er ikke observert synlig grunnmursplast.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, kledd med stående bordkledning. Det er avdekket lufting mellom kledningsbordene og den bakenforliggende konstruksjonen.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon som består av flere byggefaser, inkludert den opprinnelige fra 1922. Taket er tekket med betongtakstein, som antas å være omlagt i forbindelse med utbygging på sent 1970- eller tidlig 1980-tall.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast og plastbelagt stål, og er ifølge en tidligere rapport fra slutten av 1970-tallet.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Under etasjeskilleren i første etasje er det en krypkjeller med stubbegulv.

Boligen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass, med datering på noen av vinduene fra 1978, 1979, 1980 og 1984. Hovedytterdøren er en heltre dør, og det er en skyvebalkongdør i malt tre samt en 2-fløyet terrassedør i PVC.

Eiendommen har en delvis overbygget terrasse i trevirke med ukjent fundamentering, samt en utvendig tretrapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Vinduer - 2.etasje

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduet. Dette gjelder på vinduer i 2.etasje. Det er fare for, og har pågått, oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking og skader i trevirket rundt enkelte vinduer.

- Vinduer - Øvrig

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvenser av alder.

- Ytter og skyvedørs balkongdør

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder.

- 2-fløyet terrassedør

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag ved terskelen, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene ble målt i 2.etasje i gangen og ut mot yttervegg(15 mm). Det ble målt

tilsvarende avvik i begge etasjer.

Boliger som opprinnelig er oppført for over 100 år siden og er bygget ut i flere omganger siden, har normalt skjevheter.

- Pipe og ildsted - TV-stue

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Kryp Kjeller

Avvik: • Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er etablert opplegg for vaskemaskin i garderobeskap (rom uten sluk). Løsningen er utført med kontrollert avrenning til avløpsrør, men rommet/installasjonen har ikke sluk eller er sikret med Waterguard.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD/WC - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduene over badekaret er av tre og plassert i direkte våtsone. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.

- Kjøkken - 1.ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Spesialrom - 1.ETASJE > BADSTUE - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Badstuen er plassert sentralt i boligen med varme rom på tilstøtende sider. Det er ikke registrert luftespalte rundt konstruksjonen, noe som ikke vurderes som kritisk gitt plasseringen mot oppvarmede rom.

Det er registrert én ventil i himling. Det er ikke påvist egen tilluftsventil under ovn.

Badstuer bør ha både tilluft og avtrekk plassert slik at naturlig luftsirkulasjon etableres.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Eldre drens-systemer mangler ofte dagens krav til både utforming og kapasitet, og kan ha nedbrutte rør, mangelfull fallretning, eller tilslamming av masser gjennom flere tiår. Dette kan medføre at vann ikke ledes vekk på en effektiv måte, noe som igjen kan føre til fuktinntrengning, økt risiko for mugg, samt skader på bygningsmaterialer.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert enkelte småsprekker og riss i muren.

Slike sprekker vurderes som aldersrelaterte og typiske for denne type konstruksjon, men kan i kombinasjon med fuktbelastning bidra til lokal forvitring over tid.

Det er ikke registrert tegn til bevegelser, setninger eller konstruksjonssvikt.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Ses i sammenheng med pumpeløsning og service.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendige trapper

Avvik: • Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD/WC - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Morten Rør, 2021 og 2022

Beskrivelse: Nytt bad på 2. etg, Total oppussing av bad på 1. etg

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: IF, 2017

Beskrivelse: Fikk beskjed fra tidligere eier at det har vært en mindre vannlekkasje.

Lekkasjen ble da utbedret og det er nytt tak på området. Ved noen tilfeller når snøen smelter har det kommet inn litt vann i garasje og krypkjeller som blir borte kjapt igjen

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Gunnar Back, 2020

Beskrivelse: Utskiftning av vinduer

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Som nevnt tidligere noen ganger når snøen smelter har det skjedd at det kommer inn litt vann i garasje og krypkjeller som blir borte kjapt igjen.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2020

Beskrivelse: Fikk beskjed fra tidligere eier at det enkelt år har vært mus i kott. Vi har etter det installert musbørst i yttervegg og har ikke hatt noe problem siden da.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Morten Rør, 2021 og 2019

Beskrivelse: Nytt bad 2. etg og renovasjon av bad 1. etg, Legge om avlopp til kjeller på vaskemaskin og oppvaskmaskin

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Proterm Service AS, 2019

Beskrivelse: Satte inn 2 nye varmpumper

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Oslo Pipesenter, 2019

Beskrivelse: Satt inn ny pipe ved kjøkken samt piperehabilitering

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: AC installasjon AS, 2019 og 2020

Beskrivelse: El til kjøkken, nytt kursopplegg, nytt sikringsskap, Nye stikkontakter, el-bil lader, koblingsboks, nytt kursopplegg, samværeserklæring, elarbeid på 2. etg

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det finnes reguleringsplaner

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: Terrasse, drivhus. Tiltakene har vært diskutert med kommunen og avklart at de ikke trenger søknad.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 127 kvm: Entré/hall, bad/wc, stue, spisestue, tv- stue, kjøkken, badstue og 2 soverom

BRA-e 18 kvm: Garasje

TBA 24 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 43 kvm: Hall m/trapp, bad/wc og 3 soverom

Standard

Vi tar en gjennomgang av rommene i boligen:

Det første som møter deg når tusler ned fra Marcus Thranes vei og til eiendommen er en romslig gårdsplass. Her har du plass til flere biler, i tillegg til en integrert garasje. Inngangspartiet har et moderne uttrykk med store vinduer og halvetasje opp til resten av boligen. Her kan du ha smarte oppbevaringsløsninger for ytterklærne. Fra halvetasjen kommer du også inn til ett av fem soverom. Dette var opprinnelig et vaskerom, men har nå blitt innredet som et koselig barnerom.

Vi beveger oss opp de 4 trappetrinnene til resten av etasjen. Det første rommet du kommer til er badet. Dette ble pusset opp i 2022 og holder et moderne og delikat uttrykk. Under oppussingen ble det også satt inn en badstue. Helt ideelt om man ønsker å varme seg etter et kaldt isbad. Badets gulv og vegger er kledd i tidsriktige fliser med grå fargetone. Det er en slett og lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Toalettet er veggmontert og dusjen er en dusjnische med innfellbar glassdør. I tillegg til dusj har du et moderne badekar i rommet, perfekt for småbarnsfamilien eller spafølelsen etter en lang dag. Det er mekanisk avtrekksvifte på yttervegg.

Videre finner vi hovedsoverommet i huset. Rommet måler ca. 16 m² og er utstyrt med en to romslige skyvedørgarderobes. Her har du god plass til dobbeltseng og nattbord.

Mellom gangen og stuen er det en plassbygget skapløsning. Denne er malt i grønn og en fin detalj i det eller gjennomførte rommet.

Så til hjertet av boligen, nemlig stue og kjøkken. Kjøkkenet ble oppgradert i selgerbotid. Det er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer og en funksjonell utforming. Ovnen er plassert i høyden sammen med mikroen, platetoppen har integrert kullfilter og det er mye arbeidsplass. Kjøkkenøyen gir ekstra god lagring med skap og skuffer på hver side. Dette gir også en fin sosial sone for kokkelering når man har gjester på middag.

De fleste frontene er av mørkere treimitasjon, mens overskapene er lyse. Det lyse

bryter fint med de mørke og gir et moderne uttrykk. Vasken er av stål med ettgreps blandebatteri. Av hvitevarer har du kjøleskap, fryserkap og oppvaskmaskin i tillegg til de nevnt over. Det er montert lys under overskapene for godt arbeidslys.

I tilknytning kjøkken har vi én av to stuer. I denne stuen har du plass til langbord og en koselig sofakrok. Det er peis i rommet som gir god varme og stemning på vinterhalvåret. Det er verandadører som kan åpnes opp til hagen. Da får du en uforstyrret utsikt fra spisestuen og ned til vannet.

Stue nummer to ligger i en halvetasje du kommer til gjennom kjøkkenet. Også her er det en stor glassdør som kan åpnes til hage og terrasse, da oppleves terrassen som en forlengelse av stuen.

Dette rommet er benyttet som en TV-stue med både peis og varmepumpe. Takhøyden er veldig raus og det gir en god romfølelse. Det er sjarmerende tregulv i rommet, en vegg i teglstein og eller malte lyse flater.

Vi tar trappen opp til boligens 2.etasje. Denne etasjen består av 3 gode soverom, en TV-stue og et lekkert bad fra 2021. Soverommene er på henholdsvis 9,8 m², 8,5 m² og 14,2 m². Med mange rom har man god plass til gjester, hjemmekontoret eller kanskje et hobbyrom. Det er muligheter for lagring i knevegger i flere av rommene.

Badet holder samme gode standard som i 1.etasjen. Også her er det gjort gode materialvalg som gir et eksklusivt uttrykk. Dusjen er utstyrt med glassvegg med sorte detaljer som går i stil med blandebatteriene. Det er en praktisk servant med skuffer og servantskål over. Speilet er med ledlys og taolettet er vegghengt. Det er god varme fra varmekablene i gulvet og avtrekksviften er plassert i himling.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Integrerte hvitevarer følger.

TV/Internett/Bredbånd

Dagens eiere har Telia som bredbånd og tv leverandør. Det er ikke fiber tilknyttet boligen.

Parkering

Parkering på egen gårds plass og i garasje.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen varmes opp av varmepumpe, 2 peiser og ellers elektrisk oppvarming fra panelovner og varmekabler på bad. I tillegg er det varmekabler på det nederste partiet i gangen og soverommet ved siden av gangen.

Informasjon om strømforbruk

Selger hadde et strømforbruk i 2025 på 21.248 kWh. Dette inkluderer lading av elbil. Det er ikke tegnet Norgespris på strøm.

Energimerke

Oransje F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 900 000

Omkostninger kjøper

9 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

247 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

248 890 (Omkostninger totalt)

265 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

268 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 148 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 165 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 168 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 32 783 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Feie/tilsynsgebyr: 1.306,-

140 L Renovasjon: 2.948,-

Fastledd renovasjon: 3.482,5,-

Vanngebyr: 11.337,85,-

Avløpsgebyr: 13.708,70,-

Oversikten over er sendt ut fra kommunen. Dette er årsprognosen for 2026. Boligen ble fakturert kr. 31.876,32,- i 2025.

Informasjon om eiendomsskatt

I desember 2025 ble det vedtatt eiendomsskatt i Lørenskog kommune.

I følge kalkulatoren på kommunens egen hjemmeside vil eiendomsskatten for en enebolig med en verdi på 9.900.000,- beregnes til kr. 6.830,- per år.

Vi har tatt utgangspunkt i prisantydningen, men kommunen benytter ligningsverdien.

Se kommunens egne hjemmesider for mer informasjon.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 416 900 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 667 599 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Tallene er innhentet fra Skatteetatens egen kalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 539 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/107/539:

19.11.1921 - Dokumentnr: 120 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Servitutten er forsøkt tydet og innhentet fra Nasjonalarkivet.

Det vi har klart å tyde fra denne servitutten er:

Den paahviler kjøber ... at han opretholder det dige mod vejen, der skiller til tomten, til almindelig færdsel som hidtil; desuden vedlige- holdes parcelens hegn mod naboens

På ejendommen må ikke anlægges nogen bedrift som kan genere nabo med støj eller larm, røg eller ubehagelighed som slagtervirksomhed, garveri, renseri eller andet til lignende brug.

Det vil si at eier må vedlikeholde veien mot eiendommen og at denne måtte opparbeides da eieren i 1921 kjøpte tomten.

Vedlikeholdsplikten følger ny eier.

21.09.1921 - Dokumentnr: 900176 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0230 Gnr:107 Bnr:193

PB 17/6-999 ELDRE REG C-642

03.08.1970 - Dokumentnr: 990040 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 107 bnr. 1130

01.01.2020 - Dokumentnr: 1190879 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:539

01.01.2024 - Dokumentnr: 180223 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:539

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 24.01.84. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: fullføre innredning av peisstue og dagligrom, sørge for bedre tetting ved overgang rør/gulv på badet.

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført. Dette var før dagens eiers botid.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er flere tegninger, da boligen har blitt bygget på i flere omganger. Tegningene er fra 1945, 1970 og 1977. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: kjøkken er flyttet en del av stuen til en annen, vaskerom er omgjort til soverom, bad nede er utvidet og slått sammen med sluse og wc. Ett av soverommene oppe er delt i 2.

Det er også gjennomført fasadeendringer som å sette inn større vinduer i stue. Det foreligger ikke tegninger eller godkjenninger hos kommunen for dette.

Avvikene nevnt over anses ikke som lovlighetsmangler, da dette er rom som er godkjent for varig opphold fra før. Selger har sendt megler e-postkorrespondanse om endring fra vaskerom til soverom, samt flytting av kjøkken. Da fikk de følgende svar: "Dersom vaskerom er definert som tilleggsdel (for eksempel ligger i en kjeller) må du søke bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Dersom vaskerommet er i hovedetasje der øvrige rom er godkjent til varig opphold (hoveddel) vil det ikke være nødvendig å søke om bruksendring.

Jeg kan ikke se at vi har fått noen bilder tilsendt. Men innvendige endringer vedr. kjøkken slik som opplyst er ikke søknadspliktig."

I tillegg har selger sendt e-post til kommunen om det største drivhuset.

Da fikk de følgende svar: "For eiendommen din gjelder restriksjonene fra å bygge nært vann og vassdrag. Den delen av eiendommen din som kan bebygges er markert i gult i kartet under. Drivhus kan bygges uten søknadsplikt dersom vilkårene i lovverket (SAK10, §4-1) og reguleringsplanene for eiendommen din følges."

Reguleringskartet ligger vedlagt i salgsoppgaven der man kan se den gule sonen som nevnes.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Brygga ved vannet er satt opp i eiers botid. Denne er ikke søkt om og ligger innenfor 100 metersbelte. Pålegg fra kommunen kan komme og kjøper overtar risikoen og kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Utbedringer av private stikkledninger må bekostes av eier.

Deler av veien inn på tomten eies av Lørenskog kommune (Marcus Thranes vei 53).

Det er forsøkt innhentet en servitutt med informasjon om veien. Her står det at skjøtet plikter kjøper å opparbeide og vedlikeholde en vei.

Vedlikehold og brøyting av veien som benyttes av flere boenheter skal deles mellom de som benytter den. Her bruker både Marcus Thranes vei 55 og 55b veien ned til

eiendommene sine.

Det er en pumpe i kummen tilknyttet eiendommen. Denne pumper avløpet opp til kommunens vannledninger.

Denne vedlikeholdes og bekostes av beboer.

Regulerings- og arealplaner

Området ligger under reguleringsplanen 22-4-10 Fjellhamarskogen.

Her er også kommuneplanen om differensiert vassdragsforvaltning aktuelt.

Det er planlagt arbeid fra Marcus Thranes vei og til Vesletjernet. Arbeidet har startet ved Langvannet og skal fortsette oppover Marcus Thranes vei.

Det er lagt ved tegninger av arbeidet som selger har fått i forbindelse med nabovarsel fra kommunen. Som dere ser på kartet skal det graves på tomten ved innkjørselen og over på naboens tomt.

Det skal legges opp et trasé ned til Vesletjernet (på nabotomten). Dette er for å få unna regn og smeltevann.

I 100-metersbeltet mot vassdrag (20 meter noen steder), også kalt strandsonen, er det et generelt bygge- og deleforbud. Dersom du skal bygge i strandsonen må du søke om dispensasjon. Det skal i strandsonen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen har kvaliteter som gjør den verdifull som fellesgode for alle, og den inneholder ofte mange ulike naturtyper med et produktivt miljø som gir et stort og variert arts mangfold.

Det er regulert til tursti ved siden av eiendommen på både reguleringsplankartet og kommuneplankartet. Denne ligger sørvest for eiendommen, men er ikke opparbeidet per i dag. I tillegg er arealet mot vannet regulert til friområde (park). Se vedlagt reguleringsplankart. Resten av tomten er regulert til bolig på både kommuneplankart og reguleringskart.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av

egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Søknad om konsesjon må registreres før eiendommen kan tinglyses på ny eier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Egenerklæring, tilstandsrapport, kommunekart, reguleringskart, energiattest, byggetegninger

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 55 440 Boligselgerforsikring (5,6 promille av salgssum)
- 14 000 Ekstra foto
- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 4 660 Kommunale opplysninger

25 800 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
890 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 000 Tilretteleggingsgebyr
25 000 Tilstandsrapport. Med oppmåling og plantegninger. Faktureres direkte
0 Visninger per stk. Første 2.stk inkl. Deretter 2.950,- per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 231 190

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

Ansvarlig megler bistås av

Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

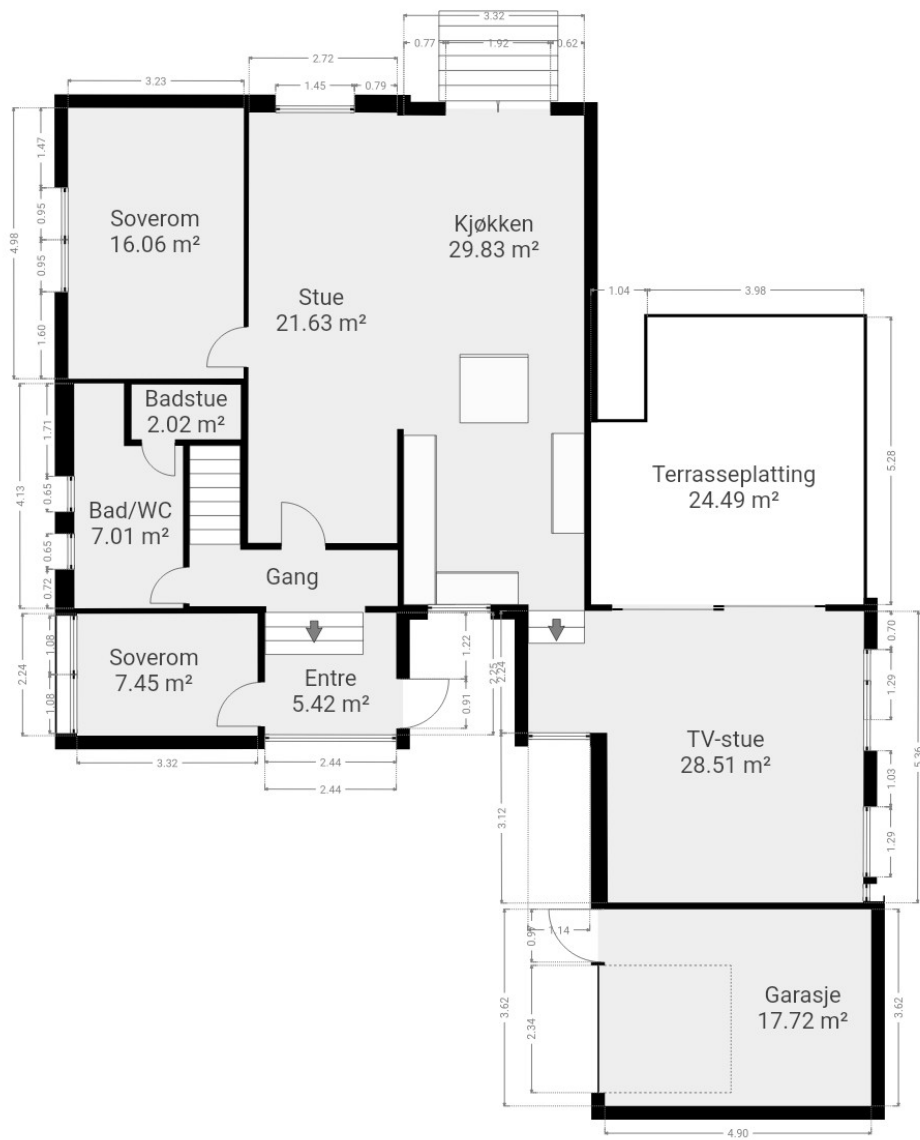
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

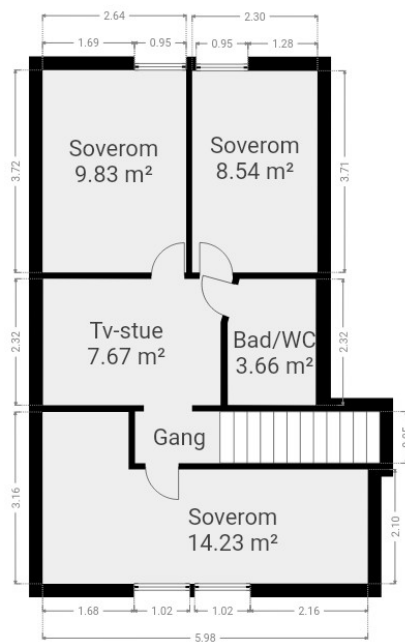
27.03.2026





Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Uteområde











1.etasje



Stue nummer en med plass til langbord og sofakrok. Store vindusflater med utsikt mot vannet.









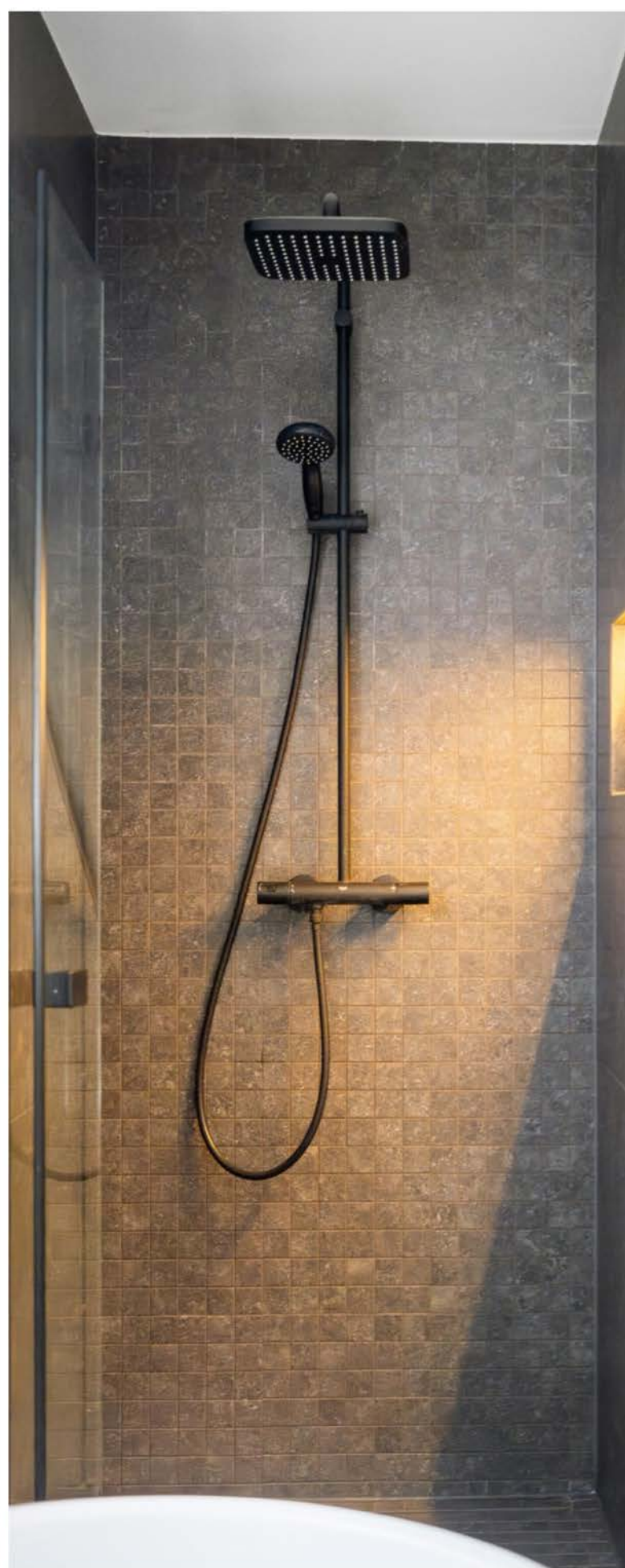




















2.etasje



Det er 3 soverom i 2.etasjen. I tillegg har du en koselig TV-stue og et lekkert bad.







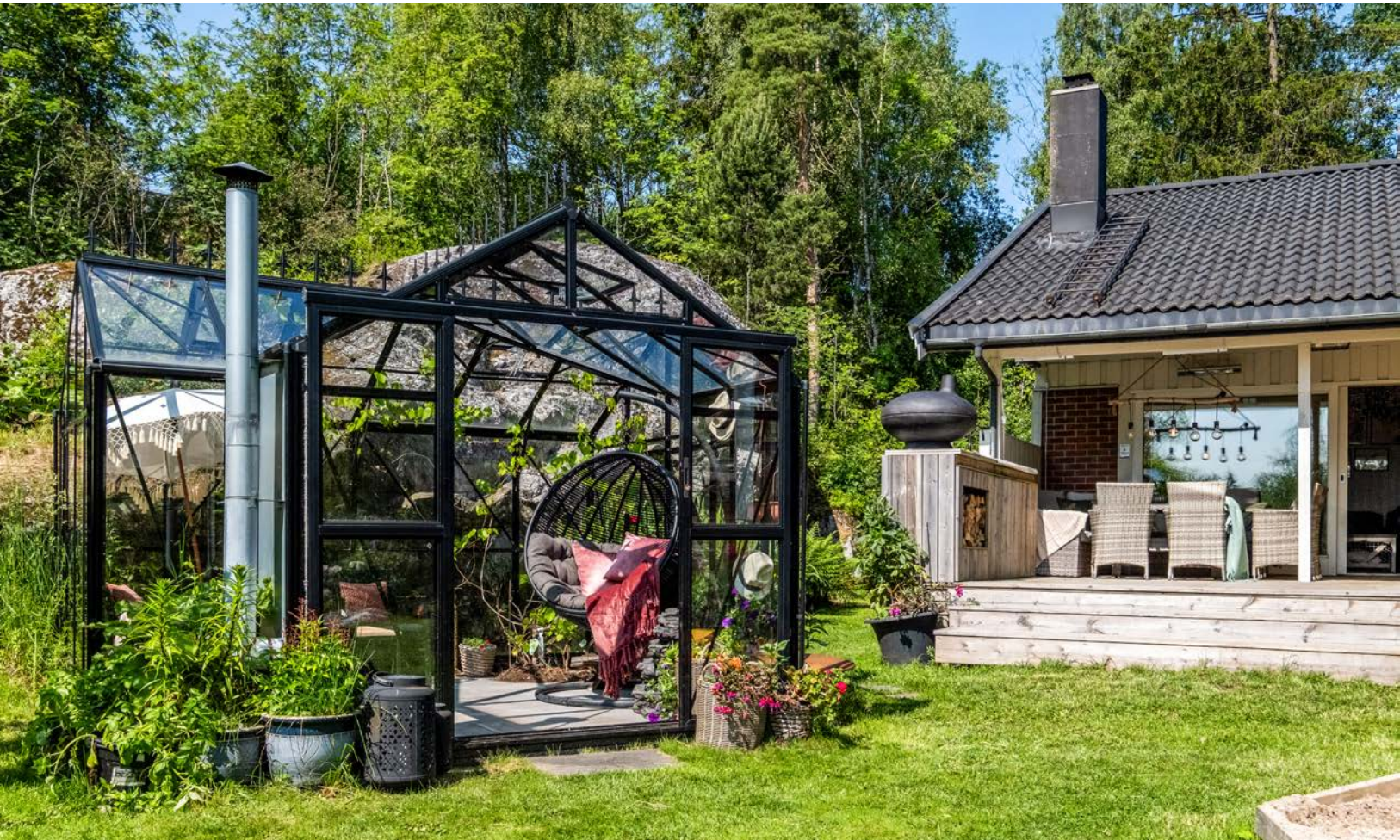




Mer av uteområdene

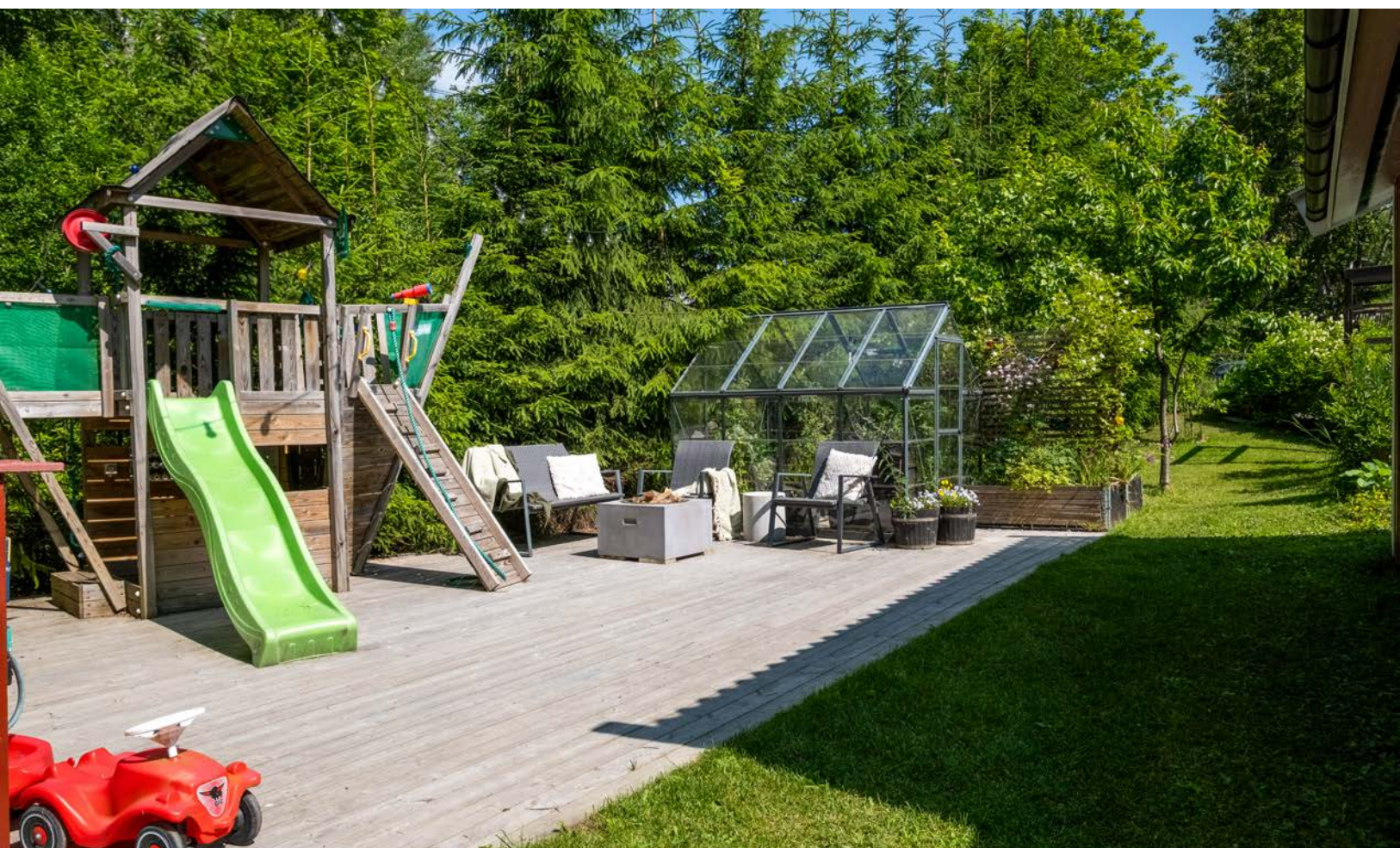




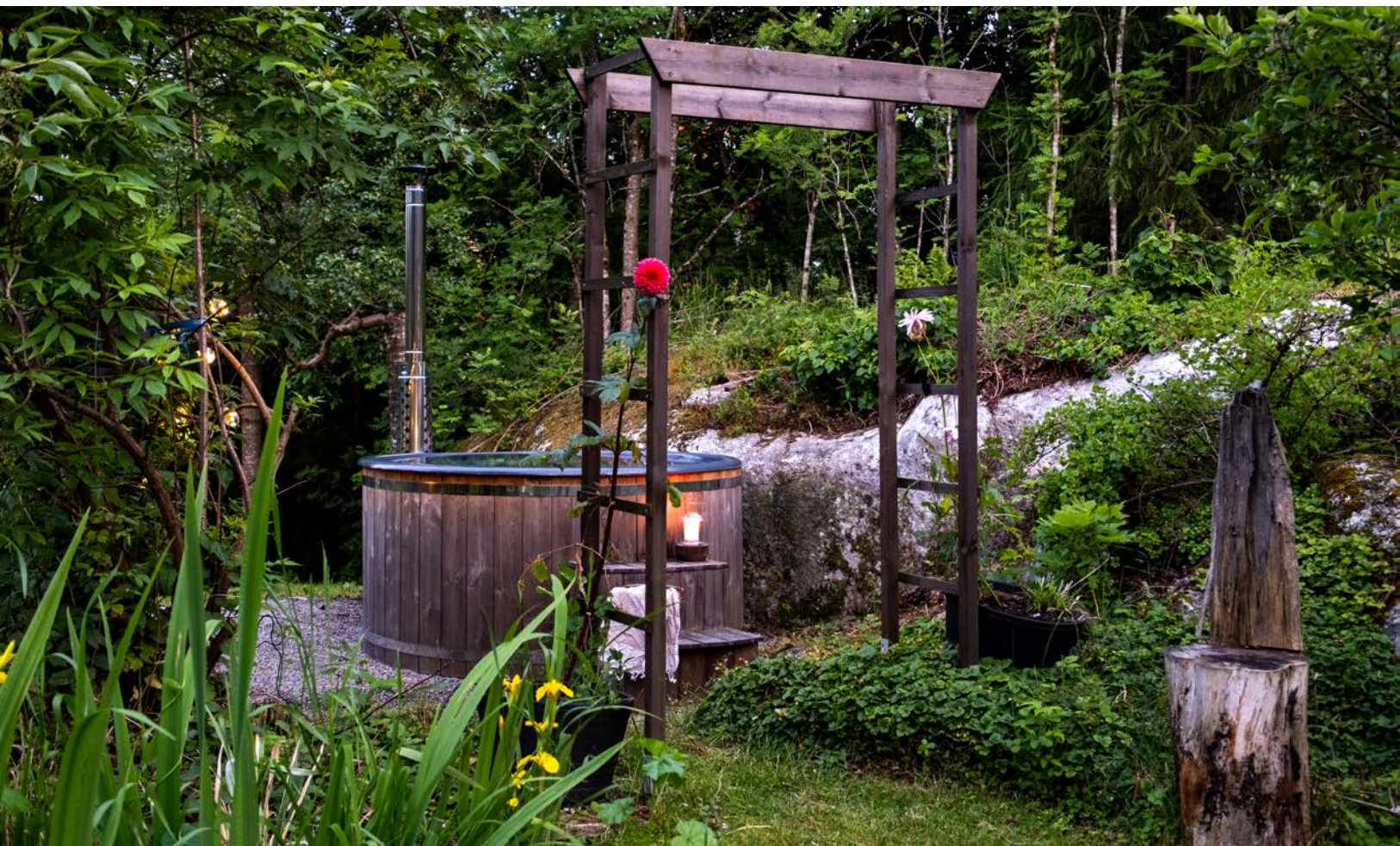


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Marcus Thranes vei 55, 1462 FJELLHAMAR



LØRENSKOG kommune



gnr. 107, bnr. 539

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 20000-1835

Referansenummer: SF1036

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk 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 Verdico 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@verdico.no
991 26 687



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført første gang rundt 1922 og deler av bygget er med det ca 104 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget er bygget ut i flere omganger og ifølge tilstandsrapport fra 2018 er dette utført på 70/80 tallet. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden deler av boligen er over 100 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar:

Alder på taktekkning er ikke dokumentert. Det legges til grunn at taket kan være omlagt i forbindelse med utbygging sent på 1970 -tidlig 1980-tallet. Ifølge tidligere tilstandsrapport skal takrenner, nedløpsrør, vindskibeslag og vannbordbeslag i stål med malte overflater være fra slutten av 1970-tallet. Det er nærliggende å tenke at taktekkning kan være etablert eller fornyet i samme periode, men dette er ikke bekreftet ved dokumentasjon.

Taket var fullstendig snødekket på befaringstidspunktet. Visuell kontroll av taktekkning, detaljer, gjennomføringer og beslag lot seg derfor ikke gjennomføre. Vurderingen er således i hovedsak basert på opplysninger om alder i tidligere rapport, og det foreligger usikkerhet knyttet til faktisk teknisk tilstand og restlevetid.

Takrenner, beslag og nedløp i plast og plastbelagt stål. Adkomst til pipen via takstige og plattform.

Kommentar:

Ifølge tidligere tilstandsrapport skal takrenner, nedløpsrør, vindskibeslag og vannbordbeslag i stål med malte overflater være fra slutten av 1970-tallet. Dokumentasjon på dette foreligger ikke.

På befaringstidspunktet var det snø- og isforhold som medførte at funksjon av renner og nedløp ikke lot seg kontrollere ved vannføring. Det var derfor ikke mulig å vurdere avrenning, eventuelle lekkasjepunkter eller om vann ledes tilfredsstillende bort fra konstruksjonen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kommentar;

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene(overliggere) og konstruksjonen. Musebørster etablert av dagens eier.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kommentar;

Takkonstruksjonen består av flere byggefaser, herunder opprinnelig konstruksjon fra ca. 1922 samt senere utbygging. Det foreligger begrenset dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging og eventuelle endringer.

Inspeksjonsmulighetene er svært begrenset. Deler av konstruksjonen er tilgjengelig via kne loft i 2. etasje, men adkomst er hindret av lagrede gjenstander. I tillegg finnes inspeksjonsluke i himling uten nedfellbar stige, noe som ytterligere begrenser sikker og forsvarlig kontroll. Store deler av takkonstruksjonen har derfor ikke vært tilgjengelig for nærmere undersøkelse.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte trevindu med 3-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar:

Øvrige vinduer med diverse datering. Ved stikkprøver er det avdekket at vinduer har datering fra 1978, 1979, 1980 og 1984.

Bygningen har heltre hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. I PVC.

Kommentar;

Døren har ingen synlig datering, men er ny og skiftet i regi av dagens eier.

Delvis overbygget terrasse i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra tv-stuen og hagen.

Utvendig tretrapp med adkomst fra stuen til hagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Kommentar:

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp. Overflater fremstår alt-i-alt normalt velholdt og med normal slitasje i forhold til alder. Det er ikke vurdert å være behov for umiddelbare tiltak (store feil, mangler og skader), men dette styres i all hovedsak av smak, ønsker og behov. Behovet for eventuelle oppgraderinger vurderes følgelig av nye eiere.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Kommentar;

2.etasje;
Laseren ble plassert på gulvet utenfor badet. Det ble kontrollert i retning yttervegger på tilstøtende 2 soverom.

Beskrivelse av eiendommen

1.etasje;

Lasernen ble i spisestuen. Det ble kontrollert i retning yttervegger i rommet og å tilstøtende soverom.

Boligen har egen mursteinspipe og vedovn i tv-stuen. Utvendig sotluke.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er 3 krypkjellere med adkomst fra 3 uavhengige luker/dører i grunnmuren.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar;

Dørene i boligen fremstår med forskjellige byggeår. Dørene vurderes å fungere slik innerdører skal fungere. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Vaskemaskin i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1.etasje;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass.
Badekar med garnityr. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Uavbrutt avløp fra badekaret til avløp, ifølge eier (ikke eget sluk)

Oppgradert i regi av dagens eier i 2022 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 70 mm

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte på veggen over toalettet. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Hulltaking er ikke foretatt da området med størst fare for uønsket fukt er dusjonen som er plassert mot yttervegg, badstue og soverom med stort garderobeskap foran.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

Bad/wc 2.etasje;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegg i glass. Avtrekksvifte i himlingen.

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

Oppgradert i regi av dagens eier i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 45 mm

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte på veggen over dusjen. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra hall/stue i retning dusjsonen. Ved fordelerskapet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue;
Flislagt gulv, panelte vegger og himling.
Sittebenk i trevirke. Ventil i himlingen. Sluk i gulvet.
Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene som er plassert utenfor badet i 2.etasje og under innredningen på badet i 1.etasje. Det er synlige plastrør i krypkjelleren. Inntak og stoppekran i samme krypkjeller.

Kommentar;

Rørøpplaget består av diverse aldre, men det meste av rørøpplaget opplyses å være oppgradert i 2018, 2021 og 2022.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav og anbefalinger.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Luft/luft varmepumper(2 stk)

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i krypkjelleren.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet ved entreen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Eventuell fuksikring og drenering er nok fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med pumpeløsning og overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført

radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon. Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

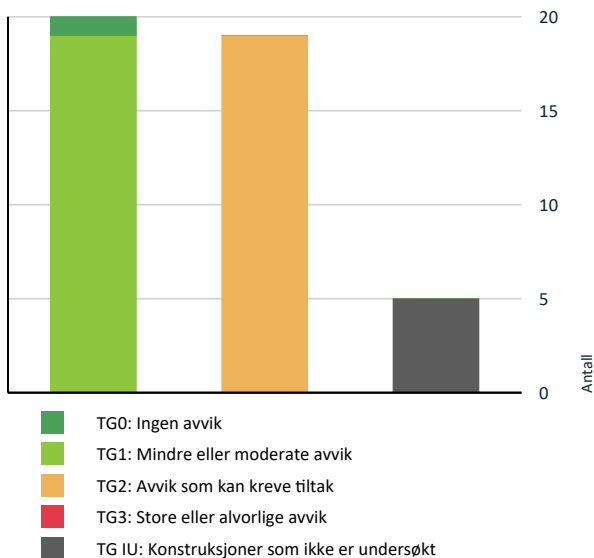
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er innhentet tilgjengelig tegningsmateriale fra kommunen. Fremlagte tegninger er datert 1945 og 1970. Tegningsgrunnlaget gir i begrenset grad uttrykk for dagens planløsning og bruk av rom. Ved befaring er det registrert avvik mellom foreliggende kommunale tegninger og faktisk bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at senere ombygginger eller eventuelle bruksendringer er byggesaksbehandlet og godkjent.

Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare om dagens bruk er byggesaksbehandlet og godkjent. Dersom dette ikke er tilfelle, må det påregnes at det kan være behov for søknad og formell godkjenning før bruk anses lovlig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Befaringen ble utført med begrensninger som følger av snødekte forhold på befaringsdagen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Bygninger oppført eller rehabilitert før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [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.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2.etasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Øvrig [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytter og skyvedørs balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > 2-fløyet terrassedør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - TV-stue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinnstilling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1922

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar:

Alder på taktekking er ikke dokumentert. Det legges til grunn at taket kan være omlagt i forbindelse med utbygging sent på 1970-/tidlig 1980-tallet. Ifølge tidligere tilstandsrapport skal takrenner, nedløpsrør, vindskibeslag og vannbordbeslag i stål med malte overflater være fra slutten av 1970-tallet. Det er nærliggende å tenke at taktekking kan være etablert eller fornyet i samme periode, men dette er ikke bekreftet ved dokumentasjon.

Taket var fullstendig snødekket på befaringstidspunktet. Visuell kontroll av taktekking, detaljer, gjennomføringer og beslag lot seg derfor ikke gjennomføre. Vurderingen er således i hovedsak basert på opplysninger om alder i tidligere rapport, og det foreligger usikkerhet knyttet til faktisk teknisk tilstand og restlevetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket var fullstendig snødekket på befaringstidspunktet, og taktekking samt detaljer lot seg derfor ikke inspisere. Når taket ikke er undersøkt og alder ikke er dokumentert, foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere faktisk tilstand eller fastsette tilstandsgrad med sikkerhet. Det kan ikke utelukkes at det finnes skader, slitasje eller vedlikeholdsbehov som ikke er synlige under snødekke.

Det anbefales at taket inspiseres i snø- og isfrie forhold fra sikker adkomst og eventuelt med nødvendig sikringsutstyr. Mose og begroing bør fjernes for å redusere fuktbelastning og forlenge levetiden. Det anbefales også årlig kontroll etter snøsmelting for å avdekke og eventuelt skifte skadet eller sprukket takstein.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plast og plastbelagt stål. Adkomst til pipen via takstige og plattform.

Kommentar:

Ifølge tidligere tilstandsrapport skal takrenner, nedløpsrør, vindskibeslag og vannbordbeslag i stål med malte overflater være fra slutten av 1970-tallet. Dokumentasjon på dette foreligger ikke.

På befaringstidspunktet var det snø- og isforhold som medførte at funksjon av renner og nedløp ikke lot seg kontrollere ved vannføring. Det var derfor ikke mulig å vurdere avrenning, eventuelle lekkasjepunkter eller om vann ledes tilfredsstillende bort fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Punkt 1;

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Det er basert på byggeår, ikke krav til snøfangere, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

Punkt 2;

Det er ikke registrert funksjonelle feil eller synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det regnet ikke på befaringdagen, så en fullverdig vurdering av funksjonen er vanskelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Punkt 1;

Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

Punkt 2;

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kommentar;

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene(overliggere) og konstruksjonen. Musebørster etablert av dagens eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Punkt 1;

Ytterveggene er kledd med stående tømmermannskledning med underliggere og overliggere. Konstruksjonen fremstår som tidstypisk for oppføringstiden, hvor underliggere ofte ble lagt direkte mot vindspærre/svartpapp uten etablert luftespalte, mens overliggere naturlig gir noe begrenset lufting.

Det har ikke vært mulig å verifisere om det er etablert tilstrekkelig lufting bak underliggere. Dagens byggeskikk forutsetter normalt en kontinuerlig luftespalte bak utvendig trekledning for å sikre drenering og uttørring.

Punkt 2;

Det er registrert stedvise råteskader i enkelte bord i trekledningen. Skadene fremstår som lokale og begrensede.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Manglende eller begrenset lufting kan over tid medføre økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjon og redusert levetid på kledningen, særlig i værutsatte fasader. Det er ikke registrert konkrete skader ved befaring, men konstruksjonsprinsippet innebærer en forhøyet risiko sammenlignet med dagens løsninger.

Ved fremtidig utskifting av kledning anbefales etablering av luftespalte i henhold til dagens anbefalte utførelse. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av særlig værutsatte partier.

Punkt 2;

Råteskadde bord må påregnes skiftet. Råteskader i trekledning svekker materialets funksjon og kan over tid utvikle seg dersom fuktbelastningen fortsetter. Skadene vurderes som lokale, og utskifting av berørte bord anses som et normalt vedlikeholdstiltak.

Kledningen bør holdes under jevnlig oppsikt, særlig på værutsatte fasader. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold vil bidra til å opprettholde funksjon og begrense videre skadeutvikling. Manglende vedlikehold over tid kan medføre økt slitasje og behov for mer omfattende utskifting.

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kommentar;

Takkonstruksjonen består av flere byggefaser, herunder opprinnelig konstruksjon fra ca. 1922 samt senere utbygging. Det foreligger begrenset dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning og eventuelle endringer.

Inspeksjonsmulighetene er svært begrenset. Deler av konstruksjonen er tilgjengelig via kneloft i 2. etasje, men adkomsten er hindret av lagrede gjenstander. I tillegg finnes inspeksjonsluke i himling uten nedfellbar stige, noe som ytterligere begrenser sikker og forsvarlig kontroll. Store deler av takkonstruksjonen har derfor ikke vært tilgjengelig for nærmere undersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Når konstruksjonen kun i begrenset grad er inspisert, foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand, herunder eventuelle fuktskader, lekkasjer, sopp-/råteangrep eller konstruksjonsmessige svakheter. Skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes.

Det anbefales at takkonstruksjonen gjøres tilgjengelig for nærmere kontroll ved å rydde lagrede gjenstander og etablere forsvarlig og sikker adkomst. Nærmere undersøkelse bør gjennomføres ved planlagte arbeider i takkonstruksjonen, eller dersom det oppstår symptomer som misfarging, lukt, fuktgjennomslag eller lekkasje.

Tilstandsrapport



Kneloft



Inspeksjon gjennom luken i himlingen



Loftsluken

📍 TG 2 Vinduer - 2.etasje

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduet. Dette gjelder på vinduer i 2.etasje. Det er fare for, og har pågått, oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking og skader i trevirket rundt enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Enkelte omrammingsbord rundt vinduene på boligen bør skiftes, da de nok ikke lar seg reparere lokalt. Når ny utvendig monteres bør belistningen kuttes slik at det blir en spalte på mellom 7 og 10 mm mellom trevirket og beslaget. Dersom dette ikke gjøres vil trevirket fortsette å foringes, samt at fukt kan spres til bakenforliggende konstruksjoner med fare for ytterligere skader.

📍 TG 1 Stort stuevindu

Bygningen har malte trevindu med 3-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

📍 TG 2 Vinduer - Øvrig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kommentar:

Øvrige vinduer med diverse datering. Ved stikkprøver er det avdekket at vinduer har datering fra 1978, 1979, 1980 og 1984.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Naturlig konsekvenser av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra sent 70 og tidlig 80-tall, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

1 TG 2 Ytter og skyvedørs balkongdør

Bygningen har heltre hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Naturlig konsekvens av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av disse dørene, men det må, som med de gamle vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

1 TG 2 2-fløyet terrassedør

I PVC.

Kommentar;

Døren har ingen synlig datering, men er nyere og skiftet i regi av dagens eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag ved terskelen, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres for å sikre overgangen og skjerme mot utvendige påkjenninger. Manglende beslag ved terskler gjør overgangen mellom dør og konstruksjon mer utsatt for værpåkjenning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende materialer, med risiko for oppfuktning av treverk, redusert levetid på konstruksjonen, og i verste fall utvikling av råte dersom forholdet får utvikle seg.

1 TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra tv-stuen og hagen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Terrassene var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

1 TG IU Utvendige trapper

Utvendig tretrapp med adkomst fra stuen til hagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Trappen var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Kommentar:

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp. Overflater fremstår alt-i-alt normalt velholdte og med normal slitasje i forhold til alder. Det er ikke vurdert å være behov for umiddelbare tiltak (store feil, mangler og skader), men dette styres i all hovedsak av smak, ønsker og behov. Behovet for eventuelle oppgraderinger vurderes følgelig av nye eiere.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Kommentar;

2.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet utenfor badet. Det ble kontrollert i retning yttervegger på tilstøtende 2 soverom.

1.etasje;

Laseren ble i spisestuen. Det ble kontrollert i retning yttervegger i rommet og å tilstøtende soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene ble målt i 2.etasje i gangen og ut mot yttervegg(15 mm). Det ble målt tilsvarende avvik i begge etasjer.

Boliger som opprinnelig er oppført for over 100 år siden og er bygget ut i flere omganger siden, har normalt skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TG 2 Pipe og ildsted - TV-stue

Boligen har egen mursteinspipe og vedovn i tv-stuen. Utvendig sotleuke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å være oppmerksom på at eldre teglpipe er utsatt for aldring og slitasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn og ny vurdering ved endret bruk, trekkproblemer eller før eventuell installasjon av ny ildsted. Tidspunkt for rehabilitering vurderes å nærme seg ut fra alder alene.

Tilstandsrapport

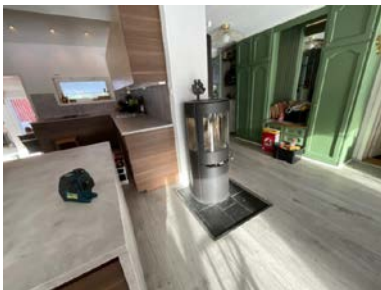


TG 1 Pipe og ildsted -Hovedstue

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er 3 krypkjellere med adkomst fra 3 uavhengige luker/dører i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Punkt 1;

Deler av krypkjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige områder. Dette gjelder i størst grad den største krypkjelleren, men det var lagrede gjenstander i alle 3 krypene. Krypkjellere er en fuktutsatt konstruksjon med forhøyet risiko for råte-, sopp- og fuktskader i bunnsvill, bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, som følge av fukt fra grunnen.

Punkt 2;

Det er ikke etablert fuktsperre mot terreng i krypkjelleren. Uten fuktsperre vil jordfukt og vanndamp fra grunnen stige opp og bidra til høy relativ luftfuktighet i rommet. Krypkjeller er en risikokonstruksjon for fuktproblematikk, da det er begrenset ventilasjon og ofte lav temperatur, noe som øker faren for kondens og mikrobiell vekst.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Det er ikke mulig å vurdere hele den tekniske tilstanden i noen av krypkjellerne, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger fukttekniske skader. Det anbefales at krypkjelleren som er fylt med gjenstander ryddes og rengjøres, og det deretter gjennomføres en ny kontroll, gjerne av fagkyndig, for å kartlegge eventuell skadeutvikling.

Punkt 2;

Manglende fuktsperre gir økt risiko for mugg- og råteskader i treverk, korrosjon av metallbeslag og kjellerlukt som kan påvirke inneklima i tilstøtende oppholdsrom. Tiltaket bør være å legge en diffusjonstett plastduk over hele grunnun, med god overlapp og oppbrett mot grunnmur, for å hindre fukttransport fra grunnun. Det anbefales at arbeidet utføres i kombinasjon med kontroll av ventilasjon og generelle fuktforhold i krypkjelleren, for å sikre langvarig effekt.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar;

Dørene i boligen fremstår med forskjellige byggeår. Dørene vurderes å fungere slik innerdører skal fungere. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vaskemaskin i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er etablert opplegg for vaskemaskin i garderobeskap (rom uten sluk). Løsningen er utført med kontrollert avrenning til avløpsrør, men rommet/installasjonen har ikke sluk eller er sikret med Waterguard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjon av vaskemaskin i rom uten sluk og uten lekkasjesikring innebærer en forhøyet risiko for vannskader ved lekkasje fra slanger, koblinger eller maskin. Selv mindre lekkasjer kan over tid føre til skjult fukt i gulv- og veggkonstruksjoner, med risiko for råte, sopp og følgeskader i tilstøtende rom.

Dagens løsning har kontrollert avrenning fra avløp, men det foreligger ingen automatisk stans av vann ved lekkasje eller sikring mot vann på gulv. Risikoen anses derfor å være høyere enn ved plassering i rom med sluk.

For å redusere risiko anbefales det å etablere lekkasjesikring, for eksempel i form av vannstoppventil (Waterguard) eller tilsvarende system. Den mest robuste løsningen vil være å plassere vaskemaskinen i rom med sluk og tilfredsstillende fuktsikring.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnische med innfellbare dører i glass. Badekar med garnityr. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Uavbrutt avløp fra badekaret til avløp, ifølge eier (ikke eget sluk)

Oppgradert i regi av dagens eier i 2022 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

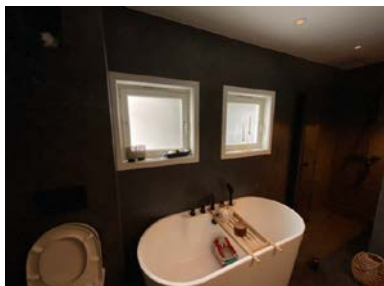
Vinduene over badekaret er av tre og plassert i direkte våtsone. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Over tid kan fuktinntrengning føre til skader i trevirket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Dersom vinduet fortsatt skal benyttes i våtsone, anbefales det å vurdere skjermingstiltak, som f.eks. dusjvegg, fast skjermfelt, vannavvisende forheng eller annen fysisk barriere som hindrer direkte vannsprut mot vinduet. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale vurderes for å sikre robusthet over tid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 70 mm

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2022

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte på veggen over toalettet. Spalte for tilluft mellom dørrbladet og terskelen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da området med størst fare for uønsket fukt er dusjonen som er plassert mot yttervegg, badstue og soverom med stort garderobeskap foran.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegg i glass. Avtrekksvifte i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Oppgradert i regi av dagens eier i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 45 mm

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte på veggen over dusjen. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra hall/stue i retninge dusjsonen. Ved fordelerskapet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 20/2-2026



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålrum med ettgreps blandeblender. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det anbefales at i rom med vanninstallasjoner (Oppvaskmaskin) skal det være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann kunne renne til og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv, panelte vegger og himling.
Sittbenk i trevirke. Ventil i himlingen. Sluk i gulvet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings fra rommet.

Badstuen er plassert sentralt i boligen med varme rom på tilstøtende sider. Det er ikke registrert luftespalte rundt konstruksjonen, noe som ikke vurderes som kritisk gitt plasseringen mot oppvarmede rom.

Det er registrert én ventil i himling. Det er ikke påvist egen tilluftsventil under ovn. Badstuer bør ha både tilluft og avtrekk plassert slik at naturlig luftsirkulasjon etableres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilluft under badstuovnen medfører at den naturlige luftsirkulasjonen i badstuen ikke fungerer etter forutsatt prinsipp. Dette kan gi redusert luftskiftning, høy varmebelastning i øvre sjikt og mindre effektiv uttørring etter bruk. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning på treverk og konstruksjon.

Det anbefales å etablere tilluftsventil plassert under badstuovn, samt sikre at avtrekksventil er plassert høyt og diagonalt i forhold til ovn, slik at naturlig luftsirkulasjon oppnås.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapene som er plassert utenfor badet i 2. etasje og under innredningen på badet i 1. etasje. Det er synlige plastrør i krypkjelleren. Inntak og stoppekran i samme krypkjeller.

Kommentar;

Tilstandsrapport

Rørapplegget består av diverse aldre, men det meste av rørapplegget opplyses å være oppgradert i 2018, 2021 og 2022.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Punkt 1;

Gjelder de eldste rørene i boligen.

Punkt 2;

Gjelder i kjøkkenbenken og i krypkjelleren. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

Punkt 3;

Fordelingsskapene er uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Punkt 1;

Boligen er bygget om og på i flere omganger, og det er vanskelig å få full oversikt over hele røranlegget. Anlegget består av både eldre og nyere komponenter, og det er uklart i hvilken grad deler er skiftet eller bevart. For å få en helhetlig oversikt over tilstand og utførelse, anbefales det at en rørlegger gjennomfører en kontroll av både vann- og avløpsrør. Dette bør inkludere vurdering av tilgjengelige installasjoner og gjerne kamerainspeksjon av avløpsrør. Basert på denne gjennomgangen kan rørleggeren gi anbefalinger om nødvendig vedlikehold og eventuelle tiltak.

Punkt 2;

Det bør etableres tettemuffer på rørene slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

Punkt 3;

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.



TO2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

Boligen er bygget om og på i flere omganger, og det er vanskelig å få full oversikt over hele røranlegget. Anlegget består av både eldre og nyere komponenter, og det er uklart i hvilken grad deler er skiftet eller bevart.

For å få en helhetlig oversikt over tilstand og utførelse, anbefales det at en rørlegger gjennomfører en kontroll av både vann- og avløpsrør. Dette bør inkludere vurdering av tilgjengelige installasjoner og gjerne kamerainspeksjon av avløpsrør. Basert på denne gjennomgangen kan rørleggeren gi anbefalinger om nødvendig vedlikehold og eventuelle tiltak.

📍 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav og anbefalinger. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

📍 TG 1 Varmesentral

Luft/luft varmpumper(2 stk).

Kommentar fra eier;
Service utført 26/2-2026

Årstall: 2019

Kilde: Eier

📍 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i krypkjelleren.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet ved entreen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 2020 i samband med renovasjon av 1. etg og nytt sikringsskap.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

- Nytt sikringsskap
- Elbil lader
- El ved renovering av 1. etg og 2. etg
- El til kjelleren
- El ved renovasjon av bad

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Nei, vi har ikke fått samsvarserklæring på alle arbeider men på noen særlig ikke på de mindre som elbil lader etc

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja det foreligger en kontrollrapport som ble utført i desember 2020. Det vil si at den er rett over 5 år gammel og den hadde ikke noen avvik
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei vi har investert i et nytt sikringsskap med jordfeilsbryter etc.
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Deler av det elektriske anlegget i boligen har ukjent alder, men dagens eier utførte en større oppgradering i 2020. Eier har kun bodd i boligen siden 2018 og har samsvarserklæring for enkelte egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon på all dokumentasjon utført av dagens eier og for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, og det er gjennomført el-tilsyn i 2020 med påfølgende rettinger. Likevel er deler av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er satt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Eventuell fuktsikring og drenering er nok fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Eldre dreningssystemer mangler ofte dagens krav til både utforming og kapasitet, og kan ha nedbrutte rør, mangelfull fallretning, eller tilslamming av masser gjennom flere tiår. Dette kan medføre at vann ikke ledes vekk på en effektiv måte, noe som igjen kan føre til fuktinntrengning, økt risiko for mugg, samt skader på bygningsmaterialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved behov for utbedring anbefales etablering av ny drenering etter dagens standard, med drenerør av plast, filterduk, drenerende masser og korrekt fall bort fra bygningen, samt eventuelle tiltak for forbedret ventilasjon og fuktsikring av krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert enkelte småsprekker og riss i muren.

Slike sprekker vurderes som aldersrelaterte og typiske for denne type konstruksjon, men kan i kombinasjon med fuktbelastning bidra til lokal forvitring over tid.

Det er ikke registrert tegn til bevegelser, setninger eller konstruksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og avskalling svekker pussens beskyttende funksjon og kan på sikt gi økt fuktbelastning på underlaget dersom overflatene ikke vedlikeholdes.

Det anbefales lokal utbedring og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning og sikre god beskyttelse mot fukt og frost.

Observasjonene vurderes som aldersrelaterte, men bør også ses i sammenheng med forhold registrert under bygningsdelene fuksikring og drenering samt rom under terreng.

TG 1U Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsenkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med pumpeløsning og overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Ses i sammenheng med pumpeløsning og service.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvrens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturlast. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

For eiendommer med septiktank og pumpeløsning er regelmessig drift og vedlikehold avgjørende for å redusere risiko for driftsstans og tilbakeslag. Manglende servicehistorikk på pumpe medfører usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid.

Pumpeenhet bør kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger. Dette omfatter normalt periodisk funksjonskontroll, rengjøring av pumpekammer, kontroll av nivåvippe/trykksensor og gjennomgang av elektriske komponenter. Det anbefales å etablere dokumentert serviceavtale dersom dette ikke foreligger.

Septiktank skal tømmes i henhold til kommunale forskrifter. Mangelfull tømning kan føre til redusert renseseffekt, luktproblemer, overbelastning av pumpe og økt risiko for tilstopping eller tilbakeslag mot bygning.

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 bygningsakknyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon. Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

Radon;

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Brannceller;

Garasjen er sammenbygget med boligen. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at garasjen er etablert som egen branncelle, eller at det er utført gasstett og røykhemmende konstruksjon mellom garasje og bolig. Garasjen antas oppført på 1970–80-tallet. Løsningen kan være utført i henhold til krav på oppføringsstidspunktet, men dette er ikke dokumentert.

Innvendig trapp;

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Utvendig trapp;

Det bemerkes at rekkverk ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav til rekkverk, dette gjelder åpninger i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon;

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Brannceller;

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse kan medføre økt risiko for røyk- og branngass-spredning fra garasje til bolig ved en eventuell brann. Garasjer representerer normalt høyere brannbelastning enn oppholdsrom, blant annet på grunn av kjøretøy, drivstoff og lagrede materialer. Det anbefales å kontrollere konstruksjonen mellom garasje og bolig, herunder: Tetthet i vegg og himling, Gjennomføringer for tekniske installasjoner, Dør mellom garasje og bolig (brannklassifisering og selvlukker). Ved manglende brann- og røykseparasjon bør dette vurderes oppgradert for å redusere risiko.

Innvendig trapp;

Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

Utvendig trapp;

Rekkverket har åpninger som er større enn anbefalt maksimal åpning på 10 cm. Dette kan medføre økt risiko for at særlig barn får kropp eller hode mellom spiler, og innebærer redusert sikkerhet i bruk sammenlignet med dagens kravsnivå. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger ikke overstiger 10 cm. Tiltaket vurderes som teknisk enkelt og vil forbedre personsikkerheten ved bruk av trappen.

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

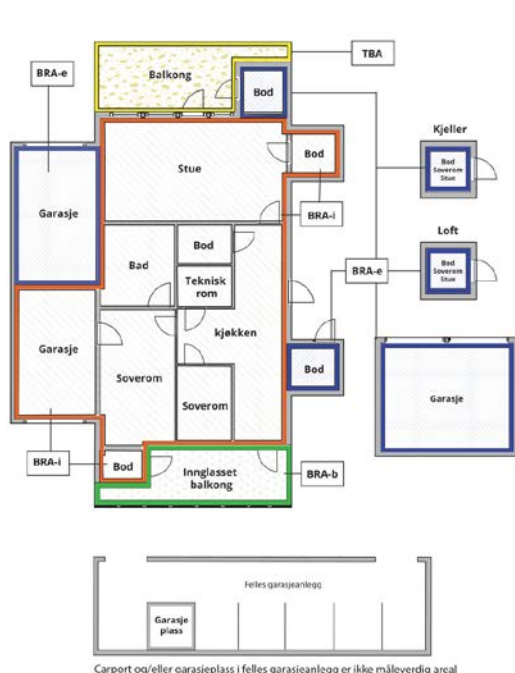
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	127	18		145	24
2.Etasje	43			43	
SUM	170	18			24
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/hall, bad/wc, stue, spisestue, tv-stue, kjøkken, soverom, soverom 2, badstue	Garasje	
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad/wc, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er innhentet tilgjengelig tegningsmateriale fra kommunen. Fremlagte tegninger er datert 1945 og 1970. Tegningsgrunnlaget gir i begrenset grad uttrykk for dagens planløsning og bruk av rom. Ved befaring er det registrert avvik mellom foreliggende kommunale tegninger og faktisk bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at senere ombygginger eller eventuelle bruksendringer er byggesaksbehandlet og godkjent.

Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare om dagens bruk er byggesaksbehandlet og godkjent. Dersom dette ikke er tilfelle, må det påregnes at det kan være behov for søknad og formell godkjenning før bruk anses lovlig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

- Skiftet vinduer i 2.etasje og enkelte i 1.etasje 2021
- Bad/wc med badstue 1.etasje 2022
- Bad/wc 2.etasje 2021
- Diverse røropplegg(vann og avløp) 2021 og 2022 ifm badene

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Sven Erik Backson	Rekvirent
	Lisen Gunilla Backson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	539		0	2806.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marcus Thranes vei 55

Hjemmelshaver

Backson Lisen Gunilla, Backson Sven Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Marcus Thranes vei 55 ligger med idyllisk beliggenhet ned mot Vesletjern i et veletablert boligområde på Fjellhamar. Gangavstand til Metro senter med alt av servicetilbud og kort vei til Lillestrøm senter. Til Oslo sentrum tar det ca. 20 minutter med bil og 20 minutter med tog fra Lillestrøm stasjon. Området har flere rekreasjonsmuligheter. Fra boligen er det kort vei til svømmehall på Kjenn, og det er et aktivt fotball, håndball og ishockeymiljø på Lørenskog. Gode bade- og turmuligheter ved Langvannet og Vesletjern både sommer. Gangavstand til Fjellhamar og Fjellsrud skole.

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

Eiendommen var dekket av snø på befaringsdagen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	29.06.1945	Plan, snitt og fasader-Tilbygg bolig	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	12.06.1970	Plan, snitt og fasader endring i takkonstruksjon	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	07.10.2021	Bad 2 etg: Levert og montert; Varmekabel - Koblingsboks i kne-bod for tilkobling av tilførsel til bryterpanel. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	19.12.2020	Etablering av nytt inntak, eksisterende inntaksboks. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	2	Nei
Faktura	04.12.2023	Legge om avløp til kjeller vaskemaskin og oppvaskmaskin	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	09.05.2022	Del faktura iht tilbud komplett bad 1 etg	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	24.05.2022	Faktura iht tilbud bad og badstue	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	01.06.2022	Faktura iht tilbud bad og badstue	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	22.08.2022	Slutt faktura iht tilbud	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	13.09.2021	Faktura oppstart bad 2 etg iht tilbud	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	13.10.2021	Slutt faktura iht tilbud bad 2 etg	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	10.05.2022	Membrantekking av våtrom opp til 10 mkv.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	03.02.2019	Kjøkken og bad	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	11.04.2019	Kjøkken og fellesrom	Gjennomgått	1	Nei
Kontrollskjema gulvmembran	10.05.2022	Gulvmembran på badet.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	08.03.2019	Rehabilitering av teglsteinspipe med stålrør og montering av ildsted	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	25.03.2019	Rehabilitering av sikringssskap. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	26.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sven Erik Backson

Lisen Gunilla Backson

Boligen

Marcus Thranes Vei 55

1462 Fjellhamar

3222-107/539/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Morten Rør

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad på 2. etg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Morten Rør

Beskrivelse av arbeidet: Total oppussing av bad på 1. etg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt bad på 2. etg laget membran, tettesjikt og sluk.

Oppussing av bad 1. etg, nytt membran, tettesjikt og sluk

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Fikk beskjed fra tidligere eier at det har vært en mindre vannlekkasje. Lekkassen ble da utbedret og det er nytt tak på området. Ved noen tilfeller når snøen smelter har det kommet inn litt vann i garasje og krypkjeller som blir borte kjapt igjen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: IF

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret tak av forrige eier

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Gunnar Back

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av vinduer

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Som nevnt tidligere noen ganger når snøen smelter har det skjedd at det kommer inn litt vann i garasje og krypkjeller som blir borte kjapt igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Fikk beskjed fra tidligere eier at det enkelt år har vært mus i kott. Vi har etter det installert musbørst i yttervegg og har ikke hatt noe problem siden da.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Musebørst



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Morten Rør

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad 2. etg og renovasjon av bad 1. etg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Morten Rør

Beskrivelse av arbeidet: Legge om avlopp til kjeller på vaskemaskin og oppvaskmaskin

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Proterm Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn 2 nye varmpumper

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Oslo Pipesenter

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny pipe ved kjøkken samt piperehabilitering

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: AC installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: El til kjøkken, nytt kursopplegg, nytt sikringsskap

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: AC installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter, el-bil lader, koblingsboks, nytt kursopplegg, samværeserklæring, elarbeid på 2. etg

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det finnes reguleringsplaner

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Terrasse, drivhus. Tiltakene har vært diskutert med kommunen og avklart at de ikke trenger søknad.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





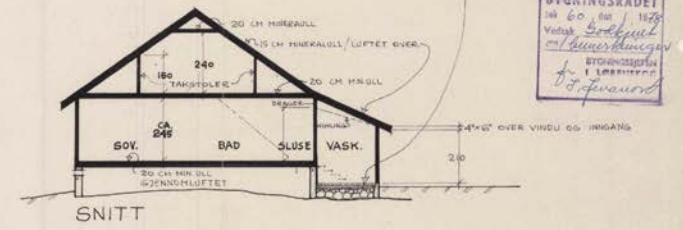
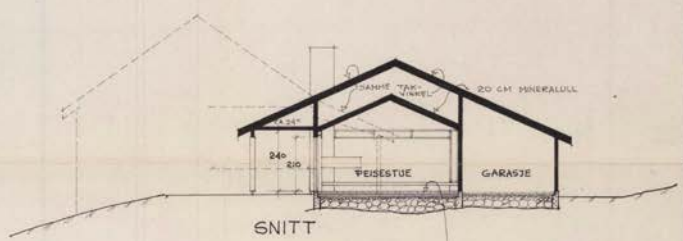
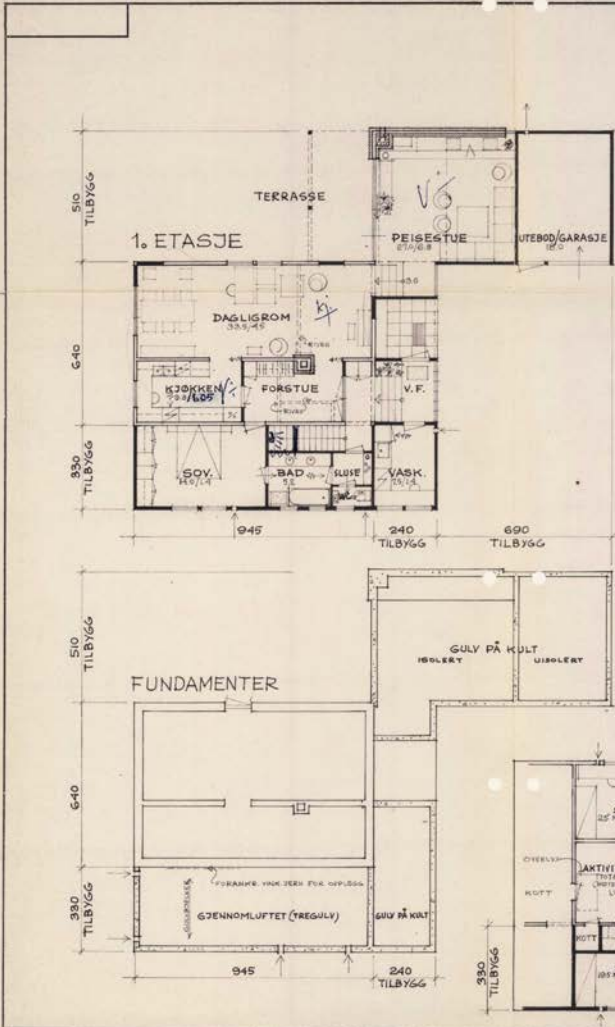
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

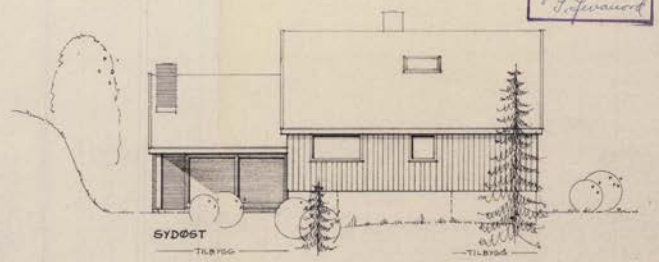
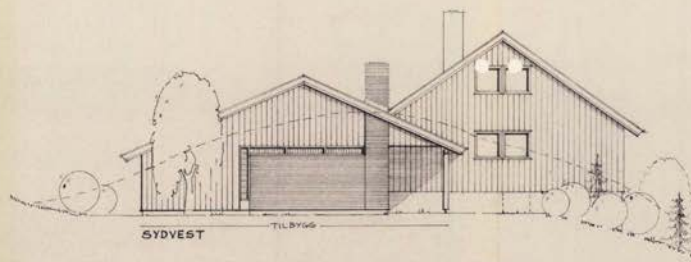
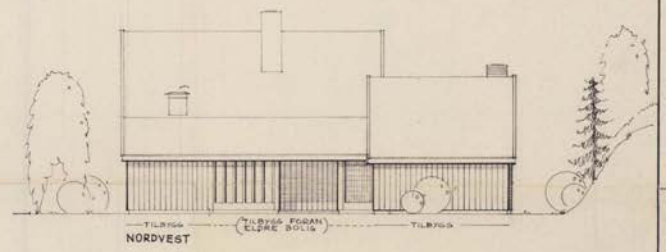
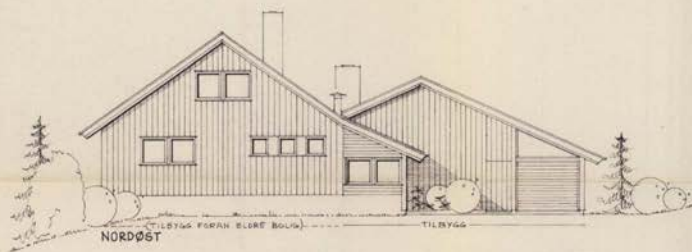
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Frønting 1
BYGNINGSRÅDET
 198 60 800 1878
 Vedtak 20.12.1977
 av Bygningsrådet
 i Lørenskog

L. Bø. Jnr. 50
 78

REV./ANT. REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
PLAN/SNITT	MÅLESTOKK	1:100
GNR. 107 BNR. 539 M. THRA NESV. 55	ALLE MÅL I CM	
BYGGERE: NILS LIE	DATO	29.12.1977
OM-/TIL-BYGGING	SIGN.	Ref. sine
ARKITEKT LØKENÅSV. 40 TELEFON		
ALF LIER 1473 SKÅRER 70 19 47		



Prosjekt 1
BYGNINGSRÅDET
 1977 12 12 1977
 Vidar Nordlie
 14/12/1977
 for
 BYGGNINGEN
 I LØKENÅSV.

4
 VINDU: 1,5 M LENGDE 50
 78

REV./ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
FASADER		MÅLESTOKK	1:100
GNR. 107 BNR. 539 M. THANESV. 55		ALLE MÅL I	
BYGGERE: NILS LIE		DATO	29.12.1977
OM-/TIL-BYGGING		SIGN.	Alf Lier
ARKITEKT	LØKENÅSV. 40	TELEFON	
ALF LIER	1473 SKÅRER	70 19 47	

A-2 Tegning 1988 A1, 1:1 g. 1/16 Skarver-Trykkeri



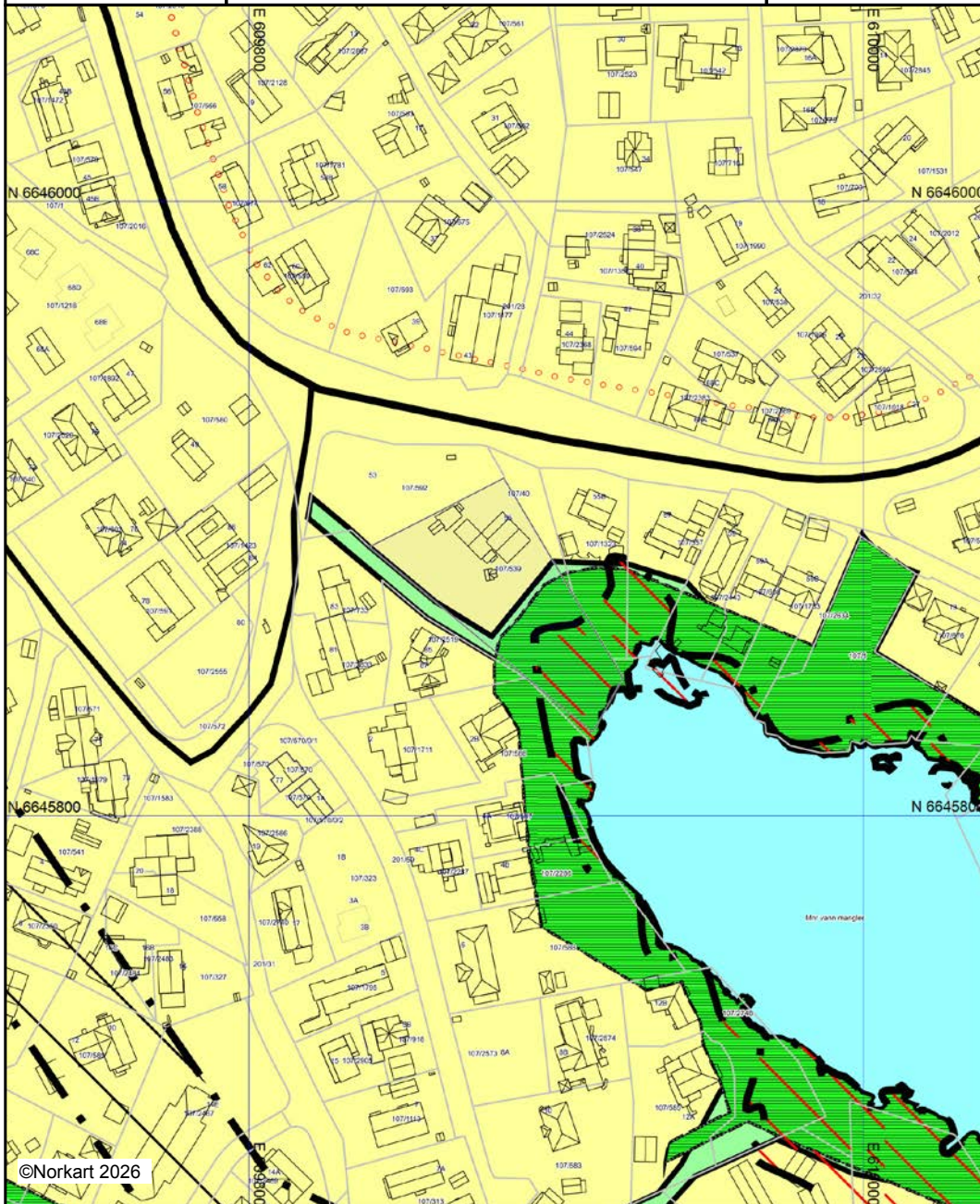
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/539
Adresse: Marcus Thranes vei 55
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2026



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon 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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Kollektivtrase - framtidig
-  Kollektivtrase tunnel - framtidig

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



20.11.2024 16:06:31 AR644083509

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	, 1462 Fjellhamar Stavikbakken		
Kommune:	Lørenskog		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
150	40	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt anlegg/konstruksjon
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

Det nabovarsles i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3 om at det vil søkes om tillatelse til tiltak for nytt vann- og avløpsanlegg (VA) og rehabilitering av veg.

Lørenskog kommune skal rehabilitere vann- og avløpsledningene (VA-nett) i området Fjellhamarskogen/Langgrunna gjennom prosjektet Langgrunna, delområde 3. Vann- og avløpsledningene i prosjektområdet er høyt prioritert for utskifting iht. mål i Hovedplan VA og vannmiljø 2020-2035. Det renner mye fremmedvann i avløpsnettet, og en direkte konsekvens av dette er at avløpet renner ut via overløp ved intense nedbørsepisoder, som kan føre til forurensning og algeoppblomstring i det nærliggende Vesletjernet.

Eksisterende VA-nett i området består av gammelt VA-nett, og har behov for utskiftning. I tillegg er VA-nettet underdimensjonert for fremtidige behov, spesielt med hensyn til nødvendig brannvannsdekning. For strekninger med fellesledninger (AF) er det planlagt å separere overvann (OV) og spillvann (SP), og etablere nye overvannsledninger. Det er også felleskummer for vann og spillvann flere steder på strekningen, og det planlegges å etablere nye kummer. Det nye ledningsanlegget skal hovedsakelig følge eksisterende ledningstrasé. Store deler av prosjektet vil utføres ved bruk av graving, mens andre steder vil rehabiliteringen bli gjort ved å bruke andre metoder som f.eks strømpereovering.

Når gravearbeidene for VA-anlegget utføres som åpen grøft, vil veistrekninger blir stengt for gjennomkjøring når anlegget pågår og omkjøring blir skiltet. Boliger som har adkomst fra veistrekninger

20.11.2024 16:06:31 AR644083509

som graves opp, sikres annen adkomst. Adkomst for kjøretøy til boliger kan stenges i korte perioder, etter avtale med beboere. Det skal sikres adkomst for utrykningskjøretøy i hele anleggsperioden.

Trafikkavvikling ved kommunale veier:

Gravearbeidene for VA-anlegget utføres som åpen grøft. Veistrekninger blir stengt for gjennomkjøring når anlegget pågår og omkjøring blir skiltet. Boliger som har adkomst fra veistrekninger som graves opp, sikres annen adkomst. Adkomst for kjøretøy til boliger kan stenges i korte perioder, etter avtale med beboere. Det skal sikres adkomst for utrykningskjøretøy i hele anleggsperioden.

Trafikkavvikling ved Marcus Thranes vei:

Marcus Thranes vei forsøkes å holdes åpen for gjennomkjøring i hele anleggsperioden. Veien holdes åpen med en-veis trafikk og lysregulering

Tiltaket ligger nærmere enn 30 meter fra nærmeste jernbanespor sin midtlinje, og er følgelig avhengig av samtykke fra sporeier jf. jernbaneloven § 10. Ansvarlig søker vil sørge for å be sporeier om dette samtykket.

Dersom du har merknad til tiltaket, vennligst send merknaden inn via Altinn innen det har gått to uker fra mottatt nabovarsel.

20.11.2024 16:06:31 AR644083509

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: Reguleringsplan for Fjellhamarskogen, vedtatt 25.02.1987, Reguleringsplan for Marcus Thranes vei 64, vedtatt 27.04.1988

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

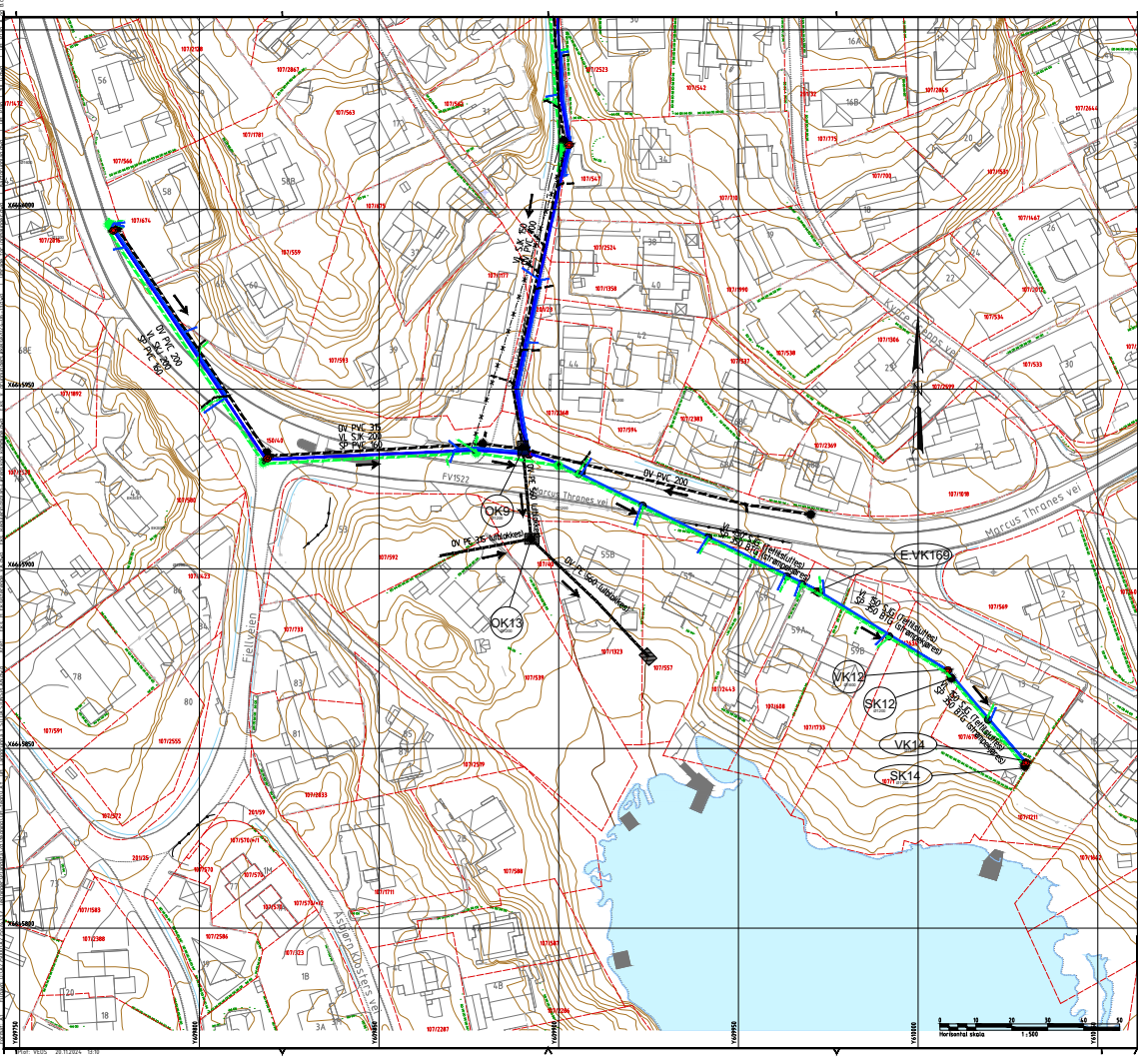
Kontaktperson: Ahmed Wasim Habibi
E-post: ahmhab@lorenskog.kommune.no
Telefon:

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: COWI AS
Organisasjonsnummer: 979364857
Telefon: 21497688 / 91546776
E-post: erkj@cowi.com

20.11.2024 16:06:31 AR644083509



Situasjonsplan

Høydesystem: NN2000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

Prosjektet nytt VA-anlegg og rehabilitering av veg. Tegnforklaring:

- Vannledning —
- Overvannsledning —
- Spillvannsledning —
- Vann-/brannkum ●
- Spillvanns-/Overvannskum ●
- Eiendomsgranse - - -

LØRENSKOG KOMMUNE		Prosjekt nr.	1500
V1904 - Langgrunna - Fjellhamarskogen - Delområde 3		Prosjekt navn	Rehabilitering VA-ledningsnett
Situasjonsplan DEL 2		Skala	1:500 (A1)
COWI		Dato	11.10.2024
A246237		Oppdragsleder	Torbjørn Esping
GH1001		Prosjektleder	



Gunnar Pettersen,
Marcus Thranes vei 55,

1472 FJELLHAMAR.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 107/539 TR/aaa

AD: MARCUS THRANES VEI 55, GNR. 107 BNR. 539. OM- OG TILBYGGING.
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 19.1.84 foretatt inspeksjon av tilbygg til bolighus
på ovennevnte eiendom.

Kfr. byggemelding datert den 1.1.78.

Følgende arbeider gjenstår:

1.etg.:

1. Fullføre innredning av peisestue og dagligrom.
2. Sørge for bedre tetting ved overgang rør/gulv på badet.

Arbeidene under punkt 2 må utføres innen 1 mnd. Arbeidene
under punkt 1 må være utført innen 1 år fra d.d.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørkontrollen må være
utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt juli 1978.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

Tore Rønsberg
saksbehandler

Gjenpart:

Nils Lie, Marcus Thranes vei 55, 1472 Fjellhamar.
Brannvesenet.

Plankontoret (økonomiseksjonen).
Ligningssjefen, Skårersletta 18, 1473 Skårer.

Totalt leieareal 170m²

Tilbygg 97m²



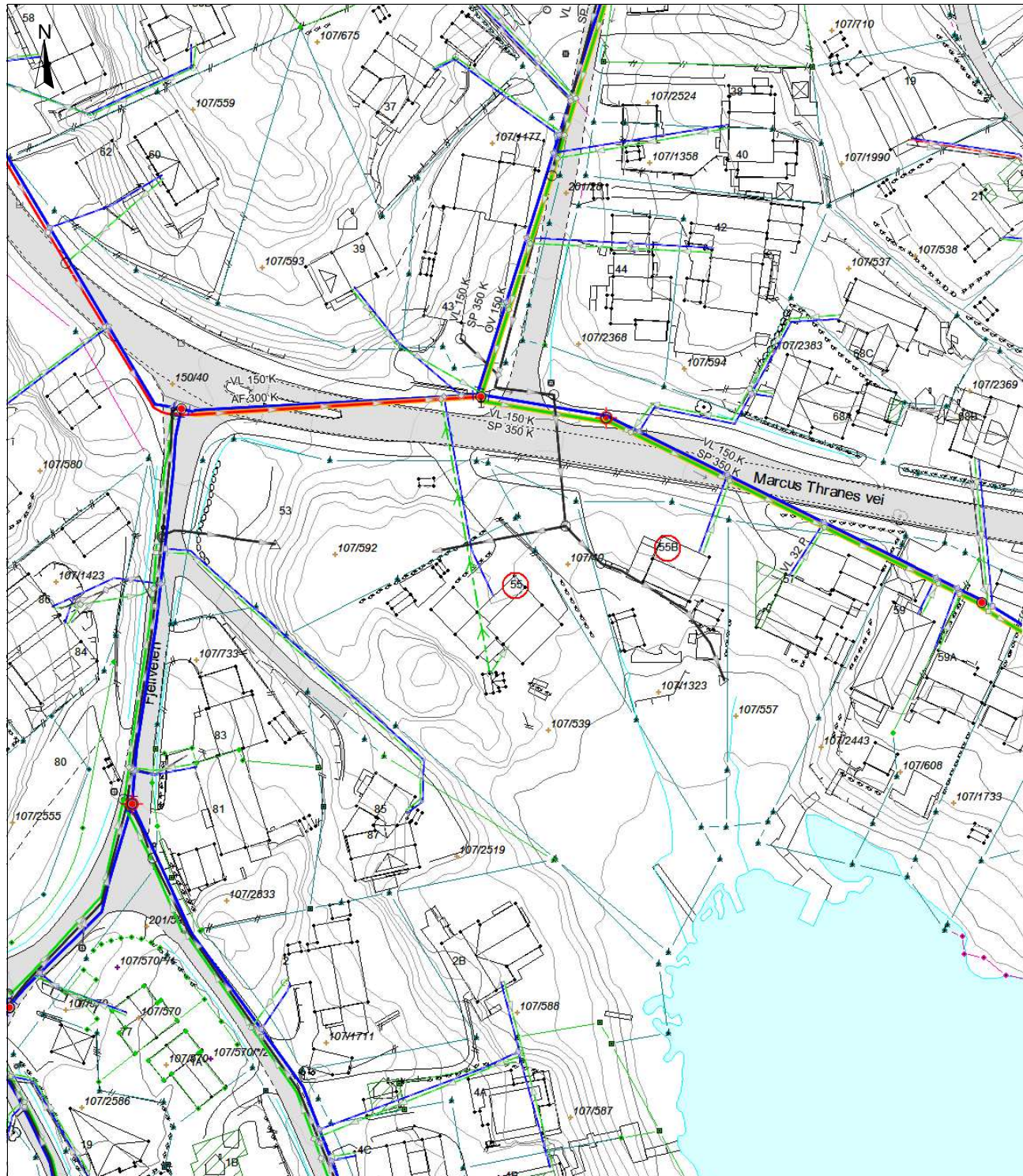
LEDNINGSKART

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 107 Bnr.: 539 Adresse: Marcus Thranes vei 55

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAI

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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.

Nabolagsprofil

Marcus Thranes vei 55 - Nabolaget Fjellhamarskogen øst - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Arne Garborgs vei i Marcus Thranes vei 3 min	Linje 315	0.3 km	
Hanaborg stasjon	Linje L1	5 min	0.4 km
Stovner	Linje 4, 5	9 min	4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min	16.3 km
Oslo Gardermoen		29 min	

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)	9 min
768 elever, 29 klasser	0.8 km
Luhr skole (1-7 kl.)	15 min
508 elever, 21 klasser	1.3 km
Solheim skole (1-7 kl.)	18 min
501 elever, 21 klasser	1.5 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.)	7 min
364 elever, 33 klasser	0.6 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	15 min
565 elever, 37 klasser	1.2 km
Mailand videregående skole	14 min
900 elever	1.2 km
Lørenskog videregående skole	17 min
850 elever, 39 klasser	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

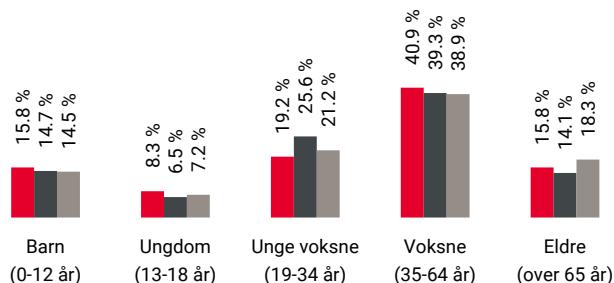
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellhamarskogen øst	1 413	609
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vangen barnehage (1-5 år)	5 min
52 barn	0.4 km
Fjellsrud barnehage (0-5 år)	7 min
121 barn	0.6 km
Fjellhamar barnehage (1-5 år)	13 min
74 barn	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Fjellhamar	14 min
Coop Mega Fjellhamar	15 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



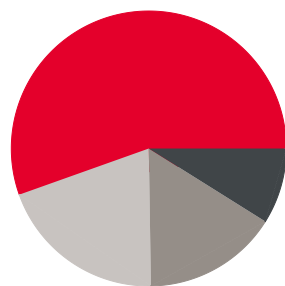
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

	Fjellhamarskogen balløkke Ballspill	6 min	0.6 km
	Fjellsrud skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.6 km
	Just Padel Fjellhamar	12 min	
	CrossFit Lillestrøm	12 min	

Boligmasse



- 56% enebolig
- 9% rekkehus
- 16% blokk
- 20% annet

«Rolig og trygge omgivelser for barn, med godt tilbud av barnehager og skoler, sentralt nok, med rask kommunikasjon til Oslo.»

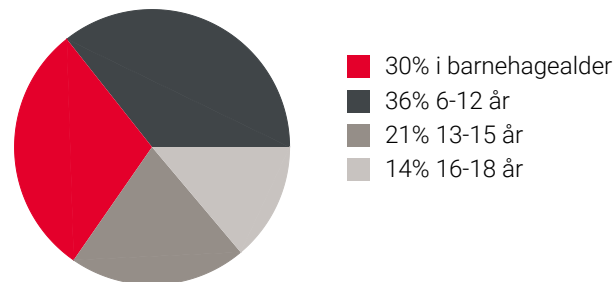
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Metro Senter	22 min
	Apotek 1 Fjellhamar	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

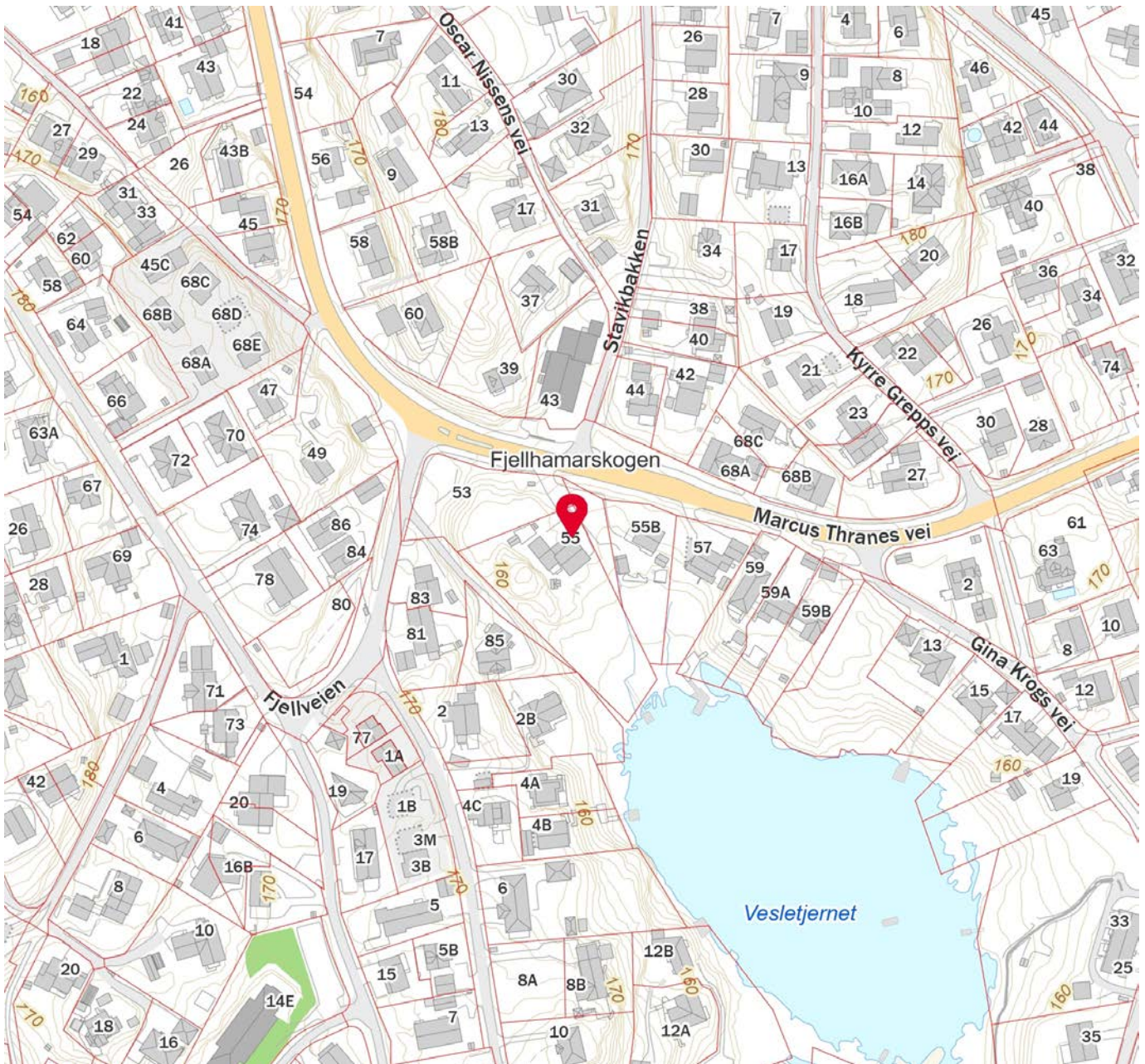
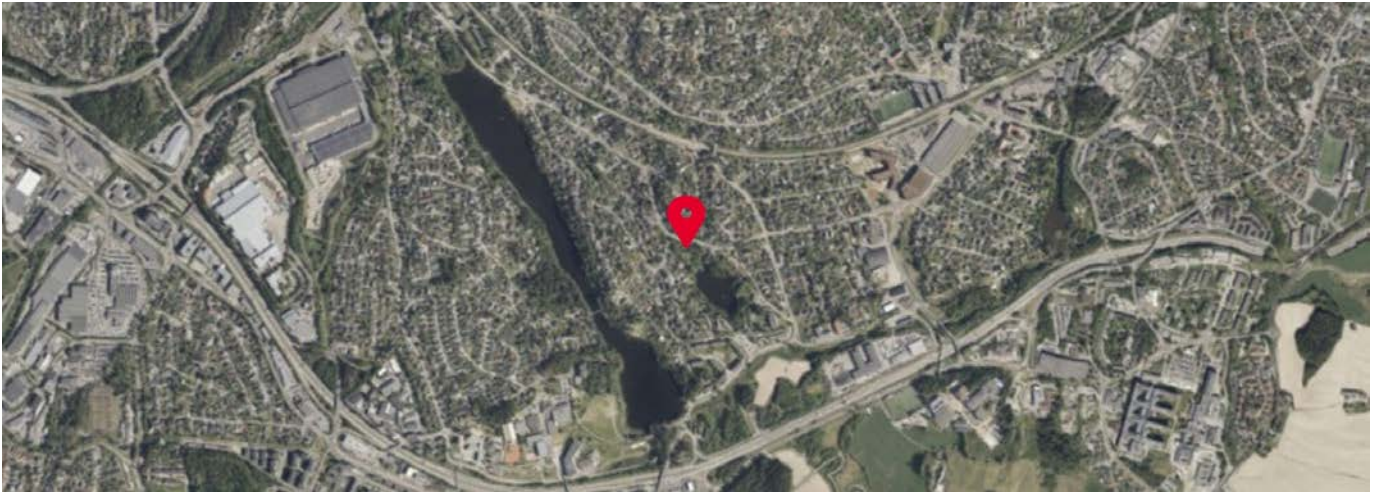
- Fjellhamarskogen øst
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Adresse

Marcus Thranes vei 55, 1462 FJELLHAMAR

Dato for energimerking

27.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276030

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

150686458

Gårdsnummer

107

Bruksnummer

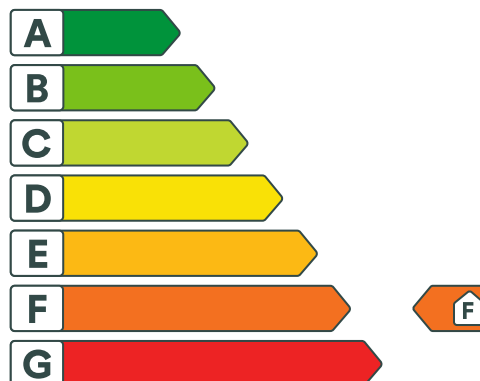
539

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

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

1922

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

188,0 m²

Oppvarmet bruksareal

188,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



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

337,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

395,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

74 385 kWh



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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. FASTMONTERT 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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 budforhøyelser, 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

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Marcus Thranes vei 55
1462 FJELLHAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Silje Hegre

Telefon: 924 44 145
E-post: silje.hegre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre