

Oscar Borgs vei 19

FJELLHAMAR

notar



Prisantydning Kr. 9 490 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 131/156 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Oscar Borgs vei 19

Innholdsrik & attraktiv enebolig m/solrike uteområder & hage| Garasje | 4 soverom | Barnevennlig beliggenhet i blindvei!

Adresse	Oscar Borgs vei 19 1472 FJELLHAMAR
Prisantydning	Kr 9 490 000,-
Omkostninger	Kr 238 340,-
Totalpris	Kr 9 728 340,-
BRA-i/BRA Total	131/156 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1922
Soverom	4

Velkommen til Oscar Borgs vei 19 - En betydelig oppusset, innholdsrik og attraktiv enebolig beliggende i et barnevennlig område innerst i blindvei. Boligen strekker seg over to plan og har en gjennomtenkt planløsning med gode møbleringsmuligheter. Utendørs finner du en herlig terrasse på hele 27 m² med gode solforhold gjennom dagen og usjenerete soner, basseng og en lettstelt hage som innbyr på lek og aktivitet.

Kort om boligen:

- En betydelig oppusset enebolig med moderne standard
- Stor terrasse på 27 m² med basseng, gode solforhold og stor hage
- Moderne kjøkken med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass
- Fire soverom av god størrelse
- To moderne bad
- Garasje med plass til en personbil
- Populær beliggenhet nær vannet
- Barnevennlig

Velkommen!

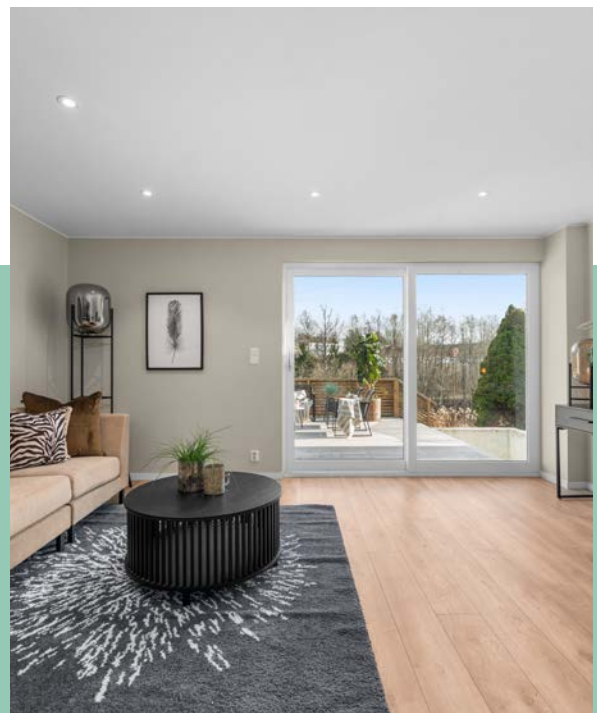
Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	24
Plantegning	42
Vedlegg	45
Budgivning	101

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









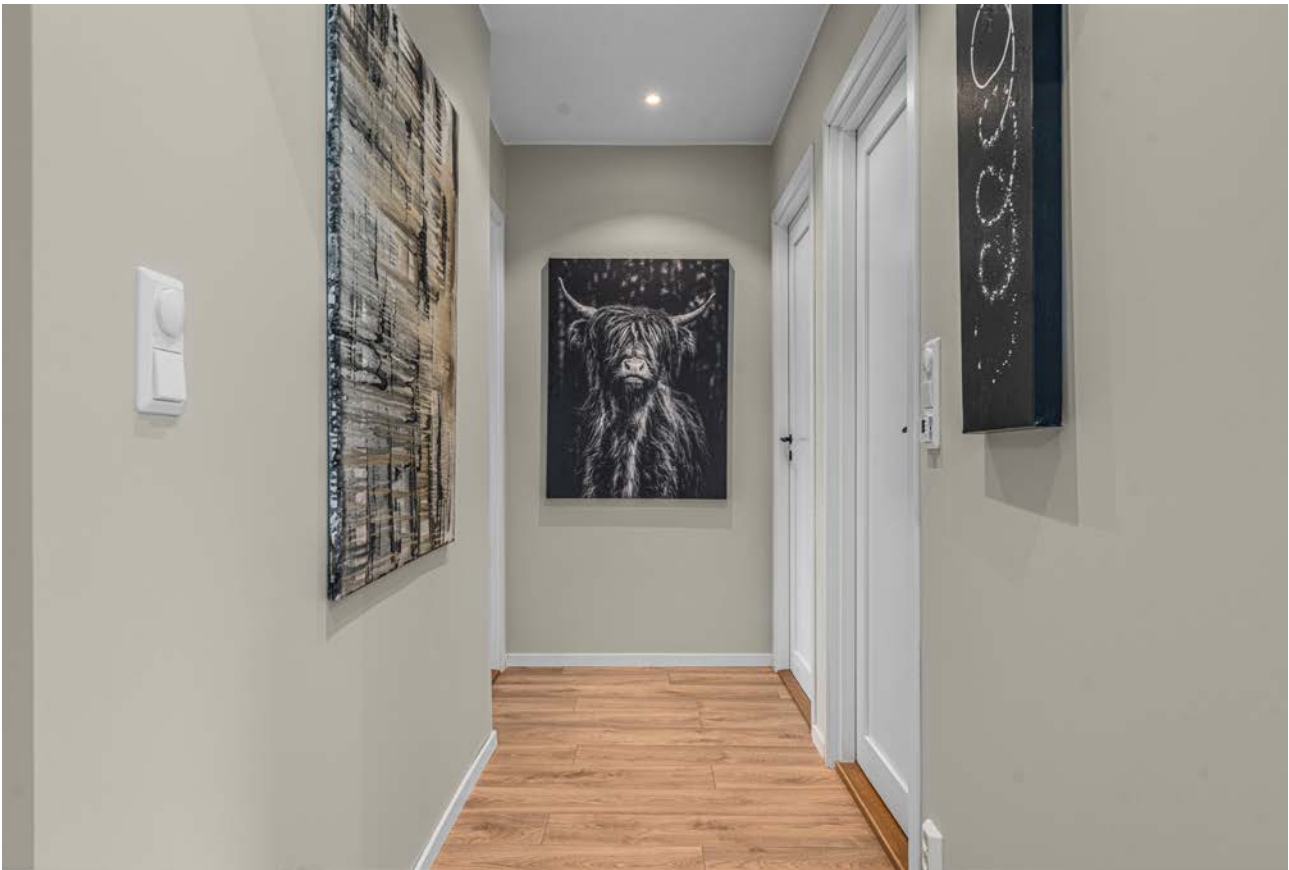








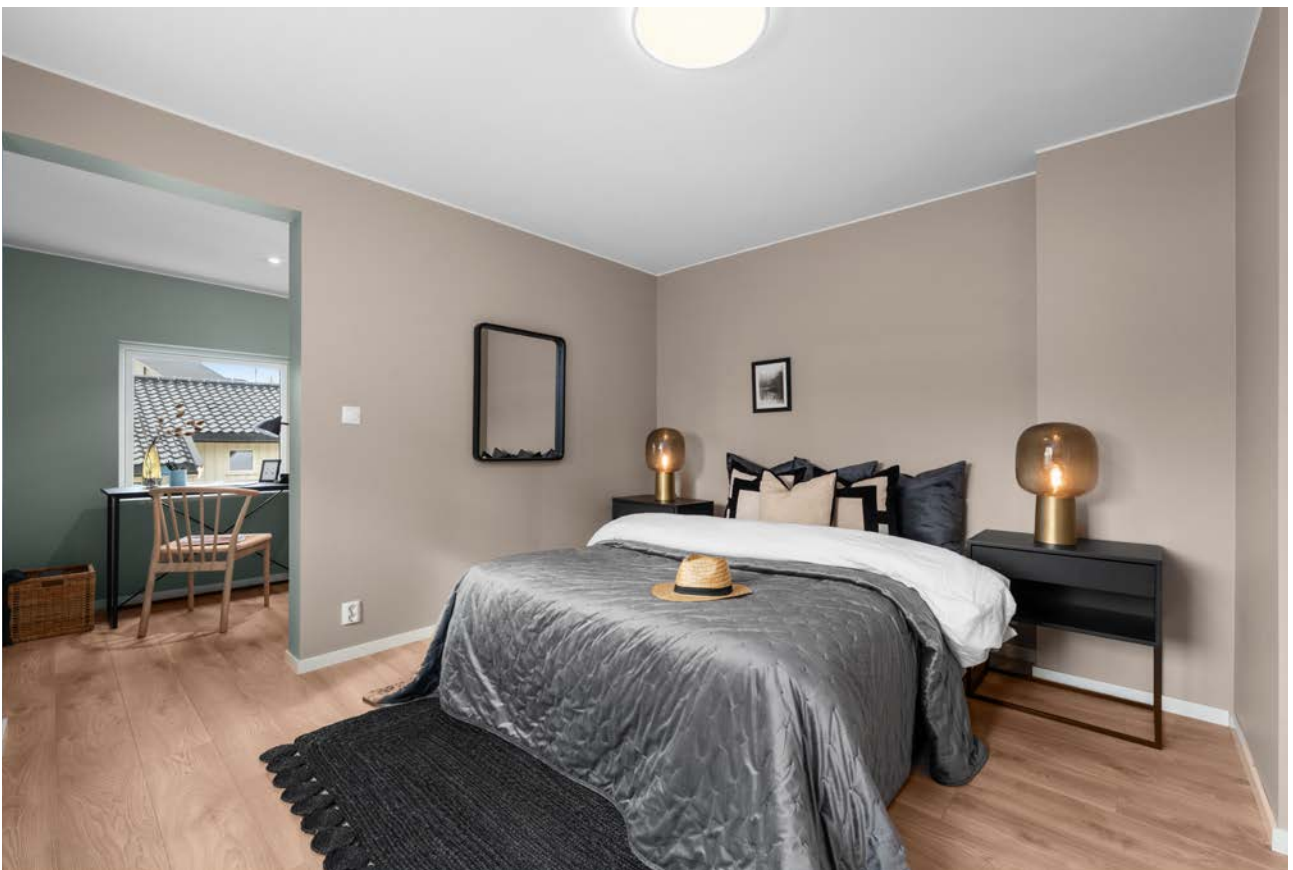








Hovedsoverom med walk-in/kontor







Soverom I





Soverom II





Soverom III







Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Fjellhamar, med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, Akershus universitetssykehus, Fjellhamar stasjon, idrettsanlegg, flotte rekreasjonsområder samt et godt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Det er kort gangavstand til både Fjellhamar skole (ca. 450 meter) og Fjellsrud ungdomsskole (ca. 700 meter). Lørenskog kommune opererer med veiledende inntaksområder for barneskolene. I området er det de senere årene utviklet nye og moderne skole- og idrettsfasiliteter på Fjellhamar, som bidrar til et godt og oppdatert skoletilbud.

Videre er det gangavstand til blant annet Lørenskog videregående skole, Lørenskoghallen, Fjellhammerhallen, kunstgressbane og Fjellhamar stadion.

Det finnes flere barnehager i nærområdet. Blant de nærmeste er Bruget barnehage (ca. 830 meter), Fjellsrud barnehage (ca. 900 meter) og Bambi familiebarnehage (ca. 1 km).

For videregående opplæring er det kort avstand til Lørenskog videregående skole (ca. 1 km), Strømmen videregående skole (ca. 3 km) og Mailand videregående skole (ca. 4 km).

Nærmeste bussholdeplass er Fjellsrud skole (ca. 700 meter), og nærmeste togstasjon er Fjellhamar stasjon (ca. 800 meter). Herfra går det hyppige avganger til Oslo sentrum, med reisetid på omtrent 20 minutter til Oslo S. Med bil tar det ca. 20 minutter til Oslo sentrum, 10 minutter til Lillestrøm, 5 minutter til Strømmen og rundt 30 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen, avhengig av trafikk.

Dagligvarehandel kan gjøres enkelt ved Kiwi Fjellhamar (ca. 650 meter). Ønsker man et bredere servicetilbud, er det kort vei til Strømmen Storsenter, Metro Senter, Triaden Lørenskog Storsenter samt Lillestrøm sentrum.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Fjellhamardammen ligger i umiddelbar nærhet og er et populært turområde. Langvannet ligger i gangavstand (ca. 25–30 minutter) og er en attraktiv badeplass om sommeren, med sandstrand og fine grøntområder. Det er også tursti rundt vannet og tilrettelagte uteområder



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Oscar Borgs vei 19, 1472 FJELLHAMAR

OPPDRAKSNUMMER

17-0016/26

SELGER

Arbnor Thaqi
Barta Gashi

MATRIKSEL

Gårdsnummer 107, bruksnummer 701, , ideell andel 1/1.
i Lørenskog kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 995 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet tomt. Tomten var snødekket på befaringdagen. Innkjørsel til tomten med p-plasser.

Tomten er flat og dels skrånende med plen, busker, samt diverse beplantning. Det er gruset gårds plass.

Eiendommen grenser mot flott friområde m/skogsterreng og Fjellhamarelven.

Fradeling av tomt / informasjon til interessenter:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen Oscar Borgs vei 19 tidligere bestod av en større tomt, men at det nå foreligger kommunal tillatelse til fradeling av eiendommen i to parseller. Kjøper må være kjent med at den fradelte tomten har fått rammetillatelse for oppføring av ny bolig. Det må derfor påregnes utbygging på den fradelte nabotomten.

En slik fremtidig bebyggelse kan blant annet påvirke utsiktsforhold, lys- og solforhold, innsyn, samt den generelle opplevelsen av eiendommen. Dette er forhold som ikke er nærmere undersøkt eller vurdert av megler.

Det understrekes at det er kjøpers egen undersøkelsesplikt å sette seg grundig inn i alle forhold knyttet til fradelingen, herunder vedtak, godkjenninger, reguleringsmessige forhold, tomtegrenser, samt konsekvenser av fremtidig utbygging på naboeiendommen. Kjøper oppfordres uttrykkelig til å innhente nødvendig informasjon fra kommune, offentlige registre og eventuelt benytte fagkyndig bistand før bud inngis.

I henhold til vedtak fra Lørenskog kommune datert 16.12.2025 er eksisterende eiendom godkjent fradelt, hvor dagens eiendom vil utgjøre ca. 993 m² tomteareal, mens ny fradelt parsell vil utgjøre ca. 830 m² tomteareal. Innkjøring til den fradelte tomten blir der den nåværende "dobbel garasjen" står, men som skal delvis rives.

Det bemerkes at fradelingen ikke anses endelig gjennomført før oppmålingsforretning er avholdt, samt at ny grunneiendom er matrikkelført og tinglyst. Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i vedtaket og øvrig dokumentasjon, samt kontakte megler ved spørsmål.

Garasje:

Det medfølger integrert garasje i tilknytning til boligens hoveddel i 1. etasje, med plass til én personbil.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at frittstående garasjebygg til venstre for boligen skal delvis rives. Kun venstre del av garasjen vil bli stående, da denne tilhører naboeiendom. Den delen som rives vil bli benyttet som innkjørsel til den fradelte tomten. Dette innebærer endringer i dagens bruk og utforming av området foran og ved siden av boligen. Kontakt megler for ytterligere spørsmål rundt disse forholdene.

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.02.2026. utført av Eduart Kryeziu.

BYGGEÅR

1922

BYGEMÅTE

Enebolig over 2 plan med kjeller og kaldt loft. Adkomst til boligen via 1. etasje i hovedplan og innertrapper mellom etasjene. Adkomst til kjeller via luke på gulvet i hall m/trapp. Boligen holder en normal standard på innvendige og utvendig overflater i forhold til byggeår. Boligen er oppgradert i de siste 3 årene. Det er terrasse med adkomst fra stue/kjøkken. Basseng ved terrassen. Overbygd inngangsparti. Integrert garasje i byggets 1. etasje. Plass til en personbil i garasjen eller p-plasser i gårdsplassen. Ifølge eier er alt arbeidet i boligen gjort fra fagfolk og egeninnsats. Det foreligger faktura på utførte håndverkertjenester i boligen, men det er ikke spesifisert konkret på hva som er gjort. Foreligger faktura fra elektriker, rørlegger, snekker osv. Ifølge eier er terrasse og overbygd inngangsparti bygd i 2025.

Byggemåte:

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Snødekket på befaringsdagen. Snøfanger. Nedløp og takrenner i metall.Ifølge eier ble de malt i 2025.Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ifølge eier ble det en del

bordkledning byttet ut samt malt fasaden i 2025. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Overbygd inngangsparti i trekonstruksjoner. Impregnerert materialer.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt kjellergulv samt gulv i garasje.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass på badermene. Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjelleretasje

Dører:

Bygningen har skyveterrassedør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør med glassfelt.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp med sving mellom etasjene.

Utvendige trapper:

Utvendige trapper i trekonstruksjoner. Utvendige trapper ved inngangsparti og utvendige trapper ved terrasse.

Basseng- meglers kommentar:

Selger opplyser at bassenget er klart til bruk. Megler og takstmann har imidlertid ikke foretatt teknisk kontroll eller nærmere undersøkelser av bassenganleggets tilstand, funksjonalitet eller eventuelle mangler. Interessenter oppfordres derfor til selv å foreta grundige undersøkelser, herunder ved behov innhente bistand fra fagkyndig før bud inngis. Kjøper overtar eiendommen med de forhold som foreligger, og bærer selv risikoen knyttet til forhold ved bassenget som kunne vært avdekket ved egne undersøkelser.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke koblet til peis.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom baderom og entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 96.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Waterguard på kjøkken.

Stoppekran observert og plassert i kjelleren.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast i 1 og 2 etasje samt støpejern i kjeller.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler

Varmtvann: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller

Elektrisk anlegg: Automatsikringer. Sikringssskap plassert i trappeoppgang.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

-Utvendig > Vinduer - 1

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte

vinduer. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduene eller glassruter må skiftes ut. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU) av takstmann:

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

-Utvendig > Utvendige trapper

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.

-Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik: Tomten er flat og dels skrånende med plen, busker, samt diverse beplantning. Det er gruset gårdsplass.

Konsekvens/tiltak: Den bygningsdelen er ikke vurdert på tilstandsnivå pga. snødekket på befaringsdagen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

-Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

-Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid. Stigetrinn for feier må monteres. 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.

-Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres. Det mangle musebånd i nedre kant av kledningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Det er litt vanskelig å inspisere kaldt loft. Det er montert nedfeltbærestige, men den bør festes/tilpasses bedre.

Konsekvens/tiltak: TG er gitt pga. ustødige nedfeltbærestige. Noe som gjør det vanskelig å inspisere nærmere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

-Innvendig > Overflater - 1

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det ble observert avvik på to soverom. Ca. 10 mm innafor 2 meter

-Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Det foreligger brev fra NRBR om feiling dater mai 2025. Dvs. feiling er ikke utført.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Det ble observert tegn på fukt rund pipeløp i kjelleren.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: TG er satt pga. dagens krav om ventilering

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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. På befaringsdagen ble det observert saltutslag og fuktighet på kjellervegger.

Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Lokal utbedring må utføres. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det bør gjøres lokale tiltak. 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. 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. Det anbefales å settes tiltak til ny drenering. Det er ukjent årstall på drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Det er registrert løs puss på muroverflater. Det er også påvist saltutslag på gråsteinsmur.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det anbefales å settes tiltak til utbedring.

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes.

-Tomteforhold > Oljetank

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Eier jobber med å fjerne parafintank på befaringsdagen. Ifølge eier blir den fjernet før visning.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes. Det anbefales å fjerne parafintank.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

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

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag fra egenerklæringen):

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Noal dem har hatt job badet

Arbeid utført av: Noal

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Membran bad

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har faktura at rørlegger insats i eindomen

Arbeid utført av: Rørlegger arni sylmeta

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert ny port garasje med fjerne kontroll

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jobet på bad kjøkken og diverse

Arbeid utført av: Rett elektro

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Rett elektro

-Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I tillegg har jeg jobbet fikset en del job på husset

Arbeid utført av: Noal

Svar: Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Beskrivelse: Ja, Vi har delt tomten fra husset

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Boligen er oppgradert/modernisert/fornytt i årene 2024-2025-2026.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig/uthus/landbruk.

Gjeldende kommuneplaner for eiendommen er:

Kommuneplan med ID: 2022003 - Plantype: Kummuneplanens arealdel - Ikrafttredelse: 15.03.2023.

Kommuneplan med ID: 2003005 - Differensielt forvaltning av vassdragene i Lørenskog - Ikrafttredelse: 11.06.2003.

Kommuneplaner under arbeid:

ID: 2024004 - Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038

Fradeling av tomt / informasjon til interessenter:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen Oscar Borgs vei 19 tidligere bestod av en større tomt, men at det nå foreligger kommunal tillatelse til fradeling av eiendommen i to parseller. Kjøper må være kjent med at den fradelte tomten har fått rammetillatelse for oppføring av ny bolig. Det må derfor påregnes utbygging på den fradelte nabotomten.

En slik fremtidig bebyggelse kan blant annet påvirke utsiktsforhold, lys- og solforhold, innsyn, samt den generelle opplevelsen av eiendommen. Dette er forhold som ikke er nærmere undersøkt eller vurdert av megler.

Det understrekes at det er kjøpers egen undersøkelsesplikt å sette seg grundig inn i alle forhold knyttet til fradelingen, herunder vedtak, godkjenninger, reguleringsmessige forhold, tomtegrenser, samt konsekvenser av fremtidig utbygging på naboeiendommen. Kjøper oppfordres uttrykkelig til å innhente nødvendig informasjon fra kommune, offentlige registre og eventuelt benytte fagkyndig bistand før bud inngis.

I henhold til vedtak fra Lørenskog kommune datert 16.12.2025 er eksisterende eiendom godkjent fradelt, hvor dagens eiendom vil utgjøre ca. 993 m² tomteareal, mens ny fradelt parsell vil utgjøre ca. 830 m² tomteareal.

Det bemerkes at fradelingen ikke anses endelig gjennomført før oppmålingsforretning er avholdt, samt at ny grunneiendom er matrikkelført og tinglyst. Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i vedtaket og øvrig dokumentasjon, samt kontakte megler ved spørsmål.

Det medfølger integrert garasje til høyre for boligen som er i tilknytning til boligens hoveddel i 1. etasje, med plass til én personbil.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at frittstående garasjebygg til venstre for boligen skal delvis rives. Kun venstre del av garasjen vil bli stående, da denne tilhører naboeiendom. Den delen som rives vil bli benyttet som innkjørsel til den fradelte tomten. Dette innebærer endringer i dagens bruk og utforming av området foran og ved siden av boligen. Kontakt megler for ytterligere spørsmål rundt disse forholdene.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med varmemefolie, elektriske varmekabler på flislagte gulv. Elektriske varmekabler på baderommene.

Mulighet til å koble peis i stue.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Kjøper er selv ansvarlig for å bestille internett og bredbånd.

PARKERINGSFORHOLD

Integrert garasje i byggets 1. etasje. Plass til en personbil i garasjen, samt p-plasser i gårdsplassen.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Enebolig over 2 plan og integrert garasje

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen fra oppføringstidspunktet.

Boligen er oppført før 1965, før Plan og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Det foreligger brukstillatelse på tilbygg datert 02.02.71. Denne følger vedlagt.

Boliger eldre enn 1998 får ikke utstedt ferdigattest. Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger flere endringer i boligen som avviker fra byggemeldte tegninger fra 1970, og disse tiltakene er ikke søkt om eller godkjent av kommunen.

- I første etasje viser de godkjente tegningene fra 1970 at boligen opprinnelig hadde to soverom. Disse rommene er i dag bygget om, slik at det ene er tatt i bruk som kjøkken og det andre som walk-in closet. Dette innebærer en endring av planløsningen og rommenes opprinnelige bruk.

- I andre etasje er det også gjort vesentlige endringer i forhold til de godkjente tegningene. Her var det opprinnelig kjøkken, stue og soverom, men kjøkkenet og stuen er i dag omgjort til soverom. I tillegg er det etablert et nytt bad som ikke fremgår av de opprinnelige tegningene. Det er også satt inn tre nye vinduer i fasaden, uten at det foreligger godkjent søknad om fasadeendring.

Endringene fremstår samlet sett som søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, herunder både bruksendringer, ombygginger og fasadeendringer. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel stiller krav til at gjeldende krav i byggeteknisk forskrift (TEK) er oppfylt, blant annet knyttet til takhøyde, dagslys, ventilasjon, rømningsveier, brannsikkerhet og inneklima. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at disse kravene er oppfylt.

Manglende godkjenning og dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til lovlig bruk av enkelte rom, samt risiko for at det kan bli stilt krav om søknad om godkjenning eller tilbakeføring av tiltak. For kjøper kan dette innebære økonomiske konsekvenser i form av kostnader til søknadsprosesser, prosjektering og eventuelle utbedringer, samt utfordringer knyttet til finansiering, refinansiering og fremtidig salg.

Det anbefales at forholdet avklares med kommunen og eventuelt kvalifisert fagkyndig, for å vurdere behov for søknad og mulighet for ettergodkjenning. Kjøper må påregne både kostnader og usikkerhet knyttet til en eventuell lovliggjøring av tiltakene.

Det gjøres oppmerksom på at boligen iht. til matrikkelbrev fra kommunen er ført opp som horisontaldelt tomannsbolig, men beskrives i vårt salgsmateriell som en enebolig basert på dagens innredning og bruk.

RADONMÅLING

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Boligen strekker seg over to plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom med walk-in closet, bad/wc/vaskerom og garasjerom

2. etasje: Trappegang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc

Krypkjeller: 2 boder - Adkomst via luke på gulv i hall m/trapp.

Loft: Kaldt loft med adkomst fra nedfelt bærestige på soverom i 2. etasje.

Boligen har også en tilhørende garasje med plass til 1 personbil, samt parkeringsplass på gårdsplassen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Eduart Kryeziu.

STANDARD

Velkommen til en betydelig oppusset enebolig, attraktivt beliggende i et familievennlig og populært boligområde, skjermet til innerst i en rolig blindvei. Adkomst til boligen er via 1. etasje i hovedplan med overbygd inngangsparti. I tilknytning til 1. etasje så er det en integrert garasje med plass til en personbil.

1. ETASE:

Entré - velkommen hjem!

Romslig og innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen. Entreen er nye utformet med lekke fliser på gulv kombinert med malte vegger i tidsriktig farge. Her har du god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue med kjøkken i delvis åpen og sosial løsning:

Lys, luftig og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn solen og skaper en behagelig atmosfære. Her har du en sosial sone med plass til både en romslig sofagruppe, TV-løsning og annet ønsket møblement. Fra stuen åpner du døren rett ut til en herlig terrasse på hele 27 m² med stor gressplen, idyllisk hage i forkant og basseng- perfekt for lange sommerdager, grilling og lek.

I tilknytning til kjøkkenet har du god plass til å møblere med stort spisebord som får plass til hele familien.

Lekkert og moderne kjøkken med innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Led belysning under overskapet. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet har rikelig med oppbevaringsplass og godt med arbeidsflater.

Hovedsoverom med walk-in:

Romslig hovedsoverom med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og gode luftemuligheter. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt øvrig ønsket møblement. I tilknytning til soverommet finner du et praktisk rom som kan benyttes som kontor og/eller walk-in garderobe, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter og fleksibel bruk.

Bad:

Lekkert baderom oppusset i 2024 ifølge eier med fremvist faktura på utførte arbeid. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og sparklet g malte flater i himling med innfelte downlights. Badet er innredet med heldekkende servantinredning med toppliggende servant og underskap, blandebatteri og speil

med integrert belysning. Videre er badet bestående av vegghengt toalett, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass og opplegg og plass for vaskemaskin.

Badet er utstyrt med elektrisk avfuker og det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørspalte.

2. ETASJE

I boligens andre etasje finner du hele fire romslige soverom og et delikat, moderne bad.

Bad:

Lekker bad med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og sparklet og malt himling med innfelt downlights. Badet er innredet med heldekkende servant med underskap og speil over servant, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass og vegghengt toalett. Badet er utstyrt med elektrisk avfuker.

Tre soverom:

Boligens tre soverom er også av god størrelse med plass til å møblere med seng med tilhørende nattbord, garderobeskap og annet ønsket møblement. De store vindusflatene gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.

Vegger: Veggene har sparklet og malte plater.

Himling: Innvendige tak har sparklet og malte plater. Downlights på himling i noen rom.

Innvendige overflater i kjeller og garasje:

Gulv: Kjelleretasje og garasje er det gulv av betong.

Vegger: Veggene har mur/betong.

Himling: Innvendige tak har malte plater.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund, Eiendom Norge og

Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 156 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom, walk-in closet, garasjerom

BRA-e: 25 m² Garasjerom

2. etasje

BRA-i: 52 m² Trappegang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

IKKE MÅLBARE AREALER

Arealer i kjeller er ikke medtatt i arealberegningen pga. lav takhøyde. Målt takhøyde i kjeller er målt fra 1,73 - 1,83 m. Gulvoverflate er målt ca. 39 kvm. Arealet benyttes som boder/lager. Adkomst via luke på gulv i hall m/trapp i 1. etasje.

Ikke målverdig areal: 39 kvm

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

BTA er skjønsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 9 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 31 321,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Feie/tilsynsgebyr: kr. 653m,-

Fastledd renovasjon: kr. 3.482,-

240 L Renovasjon: kr. 5.054,-

Vanngebyr: kr- 10.018,-

Avløpsgebyr: kr. 12.113,-

Totalsum: kr. 31.320,97,-

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

INFO EIENDOMSSKATT

Onsdag 10. desember 2025 vedtok kommunestyret i Lørenskog å innføre eiendomsskatt på bolig og ubebygde tomter. Eiendomsskatt er med på å finansiere tjenestene til innbyggerne i Lørenskog.

Kommunestyret vedtar i forbindelse med den årlige budsjettbehandlingen om kommunen skal ha eiendomsskatt, og hvilken promillesats og bunnfradrag vi skal ha. Skatten beregnes ut fra verdien på eiendommen, og er uavhengig av eiernes inntekt og formue.

Fra og med 2026 innføres det eiendomsskatt på alle eiendommer i Lørenskog kommune. Skatteseddel for 2026 er nå sendt ut. Den inneholder informasjon om hvordan skatten er beregnet og hvor mye du skal betale i eiendomsskatt.

Meglers kommentar:

Det er innført eiendomsskatt i kommunen fra og med 2026. På nåværende tidspunkt foreligger det ennå ikke beregning eller endelig fastsettelse av eiendomsskatt for denne eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at fremtidig eiendomsskatt kan påløpe, og at størrelse på denne vil bli fastsatt av kommunen etter gjeldende regler og satser.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 289 780,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 9 159 118,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 9 490 000,- (Prisantydning)

kr. 237 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 238 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 9 728 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3222/107/701:

05.05.1928 - Dokumentnr: 53 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Meglers kommentar:

Det er tinglyst en eldre servitutt på eiendommen, datert 30. april 1928 og tinglyst 5. mai 1928. Servitutten fremgår av et skjøte hvor en parsell utskilt fra gårdsnummer 107, bruksnummer 27 i Lørenskog ble overdratt fra Karen Olsen Grandmere (på vegne av sin ektefelle) til Hjalmar Thorstensen for en kjøpesum på kr. 1 000,-.

I forbindelse med denne overdragelsen ble det etablert rettigheter til fordel for den fradelte eiendommen, som er den aktuelle eiendommen som nå selges. Av dokumentet fremgår det at eiendommen er tillagt rett til fri adkomst (veirett) over eiendommen gnr. 107, bnr. 27. Videre fremgår det at eiendommen også er tillagt rettigheter knyttet til strandlinje, herunder uttrykkelig rett til båt og landingsplass, slik det var fastsatt for tilsvarende utskilte parseller.

Servitutten gir således rettigheter til bruk av vei samt tilknyttede bruksrettigheter, herunder rett til båt og landingsplass, over naboeiendommen.

Servitutten er av eldre dato og formulert etter datidens språk og rettsforhold, noe som kan gjøre tolkningen og rekkevidden av rettighetene noe usikker etter dagens forhold.

Nåværende eier opplyser å ikke ha kjennskap til servitutten eller dens praktiske betydning, herunder om rettighetene er i bruk i dag eller hvordan de eventuelt praktiseres.

Kjøper oppfordres derfor til å sette seg grundig inn i servitutten, dens innhold og eventuelle betydning for eiendommen, herunder hvilke rettigheter som faktisk kan gjøres gjeldende over gnr. 107, bnr. 27. Det anbefales at kjøper ved behov innhenter juridisk bistand for nærmere avklaring.

01.06.1967 - Dokumentnr: 1880 - Erklæring/avtale

Plikt til å stoppe midlertidig kloakkavløp i terreng når

bygningrådet forlanger det

Bestemmelse om vann/kloakkledning

16.08.1974 - Dokumentnr: 4749 - Erklæring/avtale

Plikt til å opphøre biloppsettingsverksted når bygningrådet

forlanger det

07.05.1976 - Dokumentnr: 2811 - Bestemmelse om bebyggelse

14.11.1977 - Dokumentnr: 7712 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1978 - Dokumentnr: 803 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver sydøstre parsell over nordvestre parsell

12.03.1980 - Dokumentnr: 1495 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1911
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1985 - Dokumentnr: 6770 - Rettighet
Rettighetshaver: Epoxy Systems V/dispbang F
Løpenr: 1497639
LEIEAVTALE
MÅNEDLIG LEIE NOK 1,500
LEIE-TID: 1 ÅR
LEIE AV NÆRINGSLOKALE

08.04.2025 - Dokumentnr: 397570 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1911
Adkomstrett for vedlikehold for endevegg på garasje
Jordskiftesak 24-191472RFA-JOOV/JLST

08.04.2025 - Dokumentnr: 397570 - Jordskifte
Jordskiftesak 24-191472RFA-JOOV/JLST
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1923 - Dokumentnr: 900007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:27
PB 1/8-1119/XIV ELDRE REG D-24

05.01.1935 - Dokumentnr: 901086 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 107 bnr. 898

16.01.1948 - Dokumentnr: 177 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1017

16.01.1970 - Dokumentnr: 214 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1588

04.10.1976 - Dokumentnr: 6328 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:107 Bnr:1853

12.04.1978 - Dokumentnr: 2265 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1911

01.01.2020 - Dokumentnr: 1414673 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:701

01.01.2024 - Dokumentnr: 184416 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:701

24.06.1974 - Dokumentnr: 3596 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1588
Bestemmelse om vedlikehold

14.11.1977 - Dokumentnr: 7712 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:27
Bestemmelse om vedlikehold

14.11.1977 - Dokumentnr: 7712 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:909
Bestemmelse om vedlikehold

14.11.1977 - Dokumentnr: 7712 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1854

08.04.2025 - Dokumentnr: 397570 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1854
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1911
Jordskiftesak 24-191472RFA-JOOV/JLST
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2025 - Dokumentnr: 397570 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1911
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Jordskiftesak 24-191472RFA-JOOV/JLST

08.04.2025 - Dokumentnr: 397570 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1854
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Jordskiftesak 24-191472RFA-JOOV/JLST

GRUNNBOKSDATO

08.04.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .80% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 17 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 21 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 900,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 14.04.2026

Egenerklærings skjema, datert 13.04.2026
Kommunale opplysninger
Byggetegninger
Matrikkelrapport
Tinglyste erklæringer/servitutter
Årsberetning - Interessecellelaget Østre Sørums Velforening
Vedtøker - Interessecellelaget Østre Sørums Velforening
Energisattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbørliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning - 1. etasje

Oscar Borgs vei 19

1.etasje

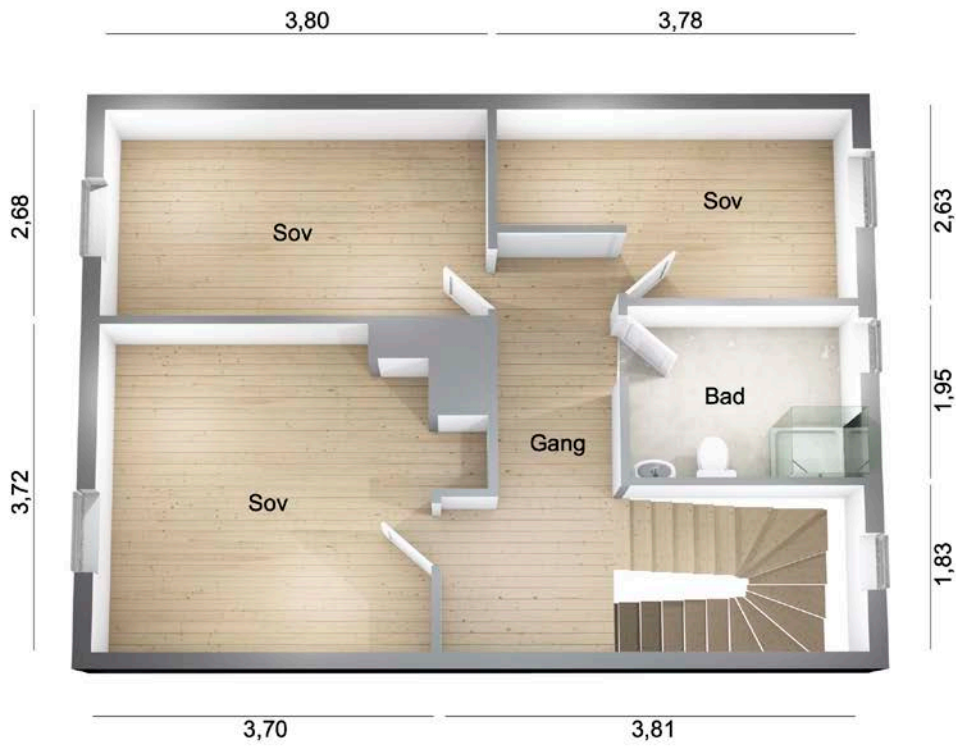


Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Plantegning - 2. etasje

Oscar Borgs vei 19

2.etasje



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

OSCAR BORGS VEI 19

Tilstandsrapport, datert 14.04.2026

Egenerklærings skjema, datert 13.04.2026

Kommunale opplysninger

Byggetegninger

Matrikkelrapport

Tinglyste erklæringer/servitutter

Årsberetning - Interesfefellesskapet Østre Sørums Velforening

Vedtekter - Interesfefellesskapet Østre Sørums Velforening

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Enebolig over 2 plan og integrert garasje

 Oscar Borgs vei 19, 1472 FJELLHAMAR

 LØRENSKOG kommune

 # gnr. 107, bnr. 701

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 11745-1148

Eiendomsverdi ref nr: FZ1415

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



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

Norsk takst

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



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

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

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

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



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.

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

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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

Enebolig over 2 plan med kjeller og kaldt loft. Adkomst til boligen via 1. etasje i hovedplan og innertrapper mellom etasjene. Adkomst til kjeller via luke på gulvet i hall m/trapp. Boligen holder en normal standard på innvendige og utvendig overflater i forhold til byggeår. Boligen er oppgradert i de siste 3 årene.

Det er terrasse med adkomst fra stue/kjøkken. Basseng ved terrassen. Overbygd inngangsparti. Integrrert garasje i byggets 1. etasje. Plass til en personbil i garasjen eller p-plasser i gårdsplassen.

Ifølge eier er alt arbeidet i boligen gjort fra fagfolk og egeninnsats. Det foreligger faktura på utførte håndverkertjenester i boligen, men det er ikke spesifisert konkret på hva som er gjort. Foreligger faktura fra elektriker, rørlegger, snekker osv.

Bygningsdeler som har tildelt TG 3 må igangsettes utbedringstiltak.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Enebolig over 2 plan og integrert garasje - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekket på befaringsdagen. Snøfanger. Nedløp og takrenner i metall. Ifølge eier ble de malt i 2025. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Ifølge eier ble det en del bordkledning byttet ut samt malt fasaden i 2025.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass på baderommene.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjelleretasje

Bygningen har skyveterrassedør i malt tre og brann- og

lydklassifisert entrédør med glassfelt. Leddport til garasje

Terrasse på ca. 27 kvm med adkomst fra stue/kjøkken og deretter utgang til hagen. Utført i impregneret materialer.

Overbygd inngangsparti i trekonstruksjoner. Impregneret materialer.

Ifølge eier er terrasse og overbygd inngangsparti bygd i 2025.

Utvendige trapper i trekonstruksjoner. Utvendige trapper ved inngangsparti og utvendige trapper ved terrasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har sparklet og malte plater. Innvendige tak har sparklet og malte plater. Downlights på himling i noen rom. Kjelleretasje og garasje er det gulv av betong. Veggene har mur/betong. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt kjellergulv samt gulv i garasje. Boligen har mursteinspipe. Det er ikke koblet til peis. Boligen har lakkert tretrapp med sving mellom etasjene. Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Baderom er pusset opp i 2024 ifølge eier og fremviste faktura på utførte arbeid inn i våtrommet.

Baderom har flislagt gulv og vegoverflater. Elektriske varmekabler på gulv. Sparklet og malte flater på himling. Samt innfelt downlights.

Nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Heldekkende servantinnredning med toppliggende servant og underskap, blandebatteri og speil med integrert belysning. Vegghengt toalett. Opplegg og plass for vaskemaskin. Elektrisk avfukter. Fordelingsskap til rør-i-rør system.

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt. Innfelt downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servantunderskap med toppliggende servant, speil med integrert belysning, veggmontert toalett, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørspalte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i Vegg mellom baderom og entre. Fuktkvotemåling

(vekt%) i konstruksjonen ble målt til 96.

Bad/wc

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Baderom med flislagt gulv og vegger. Sparklet og malt himling med innfelt downlights. Elektriske varmekabler på gulv. Vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil over servant. Blandebatteri. Nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Elektrisk avfukter.

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt. Innfelt downlights i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil over servant, veggmontert toalett og nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.

Det er elektrisk styrt vifte.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Led belysning under overskapet. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Waterguard på kjøkken. Stoppekran observert og plassert i kjelleren.

Det er avløpsrør av plast i 1 og 2 etasje samt støpejern i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler Elektrisk oppvarming med varmemefolie, elektriske varmekabler på flislagte gulv. Elektriske varmekabler på baderommene.

Mulighet til å koble peis i stue.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller Automatsikringer. Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra ukjent årstall Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Fundamenter i gråsteinsmur. Grunnforhold er ikke undersøkt. Tomten er flat og dels skrånende med plen, busker, samt diverse beplantning. Det er gruset gårdsplass.

Den bygningsdelen er ikke vurdert på tilstandsnivå pga. snødekket på befaringsdagen. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er oljetank i stål. Oljetank er fra ukjent alder.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagt brannutstyr medfølger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

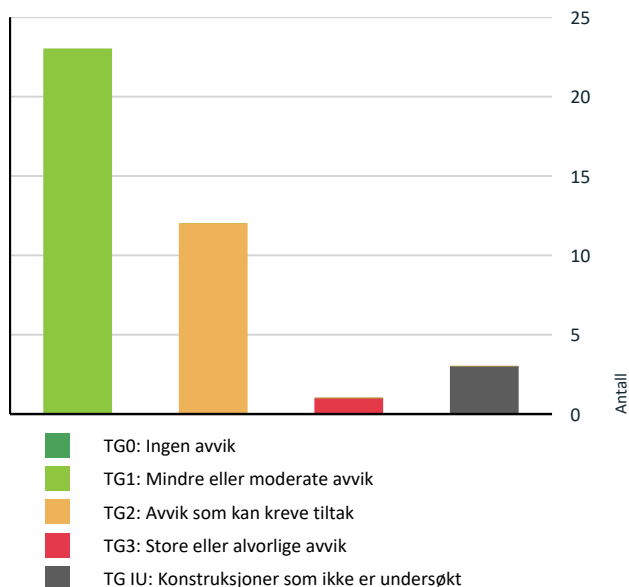
Enebolig over 2 plan og integrert garasje

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

Det er gjort en del romendringer både i 1 og 2 etasje.

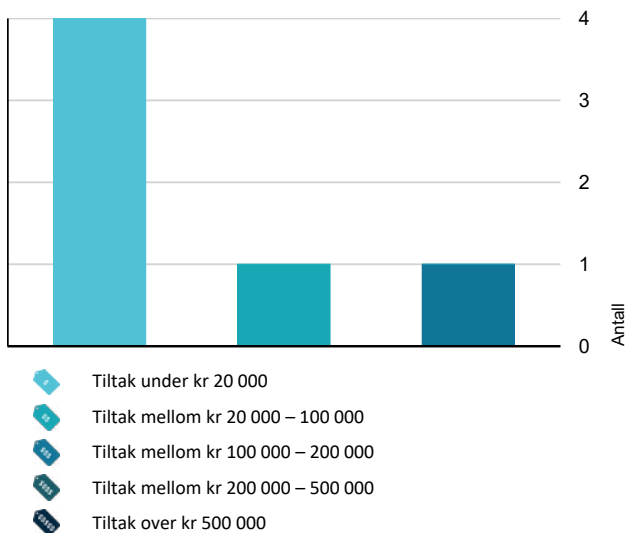
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen.

Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger osv.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 2 plan og integrert garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 1

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[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 > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - 1

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn


[Gå til side](#)


Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN OG INTEGRERT



Byggeår
1924

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse

Enebolig over 2 plan med kjeller, 1 og 2 etasje. Integrert garasje i 1. etasje

Standard

Enebolig over 2 plan med kjeller, 1 og 2 etasje. Adkomst til boligen via 1. etasje i hovedplan. Innertrapper til 2. etasje. Adkomst til kjeller via luke på gulvet i hall m/trapp. Kaldt loft med adkomst fra nedfelt bærestige på soverom i 2. etasje.

Ifølge eiere ble boligen oppgradert både på innvendige og utvendige overflater i 2024-2025 og 2026.

Bl.a. mat fasade og takrenner/nedløp, nytt terrasse og inngangsparti. Oppgradert basseng. Nyere vinduer, entredør og terrassedør. Oppgradert innvendige overflater, innredning osv. Oppgradert avløpsnett, røropplegg og el-ledninger. Nytt kjøkkeninnredning med nye hvitevarer. Oppgradert bad i 2 etasje og bad i 1. etasje. Kjeller med eldre standard, trolig fra byggeåret.

Vedlikehold

Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal brukslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Boligen er oppgradert/modernisert/fornyet i årene 2024-2025-2026
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekket på befaringsdagen. Snøfanger.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og takrenner i metall. Ifølge eier ble de malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Ifølge eier ble det en del bordkledning byttet ut samt malt fasaden i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Det mangle musebånd i nedre kant av kledningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er litt vanskelig å inspisere kaldt loft. Det er montert nedfeltbærestige, men den bør festes/tilpasses bedre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG er gitt pga. ustødige nedfeltbærestige. Noe som gjør det vanskelig å inspisere nærmere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass på baderommene.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjelleretasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyveterrassedør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør med glassfelt. Leddport til garasje

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 27 kvm med adkomst fra stue/kjøkken og deretter utgang til hagen. Utført i impregnert materialer.

Overbygd inngangsparti i trekonstruksjoner. Impregnert materialer.

Ifølge eier er terrasse og overbygd inngangsparti bygd i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjoner. Utvendige trapper ved inngangsparti og utvendige trapper ved terrasse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har sparklet og malte plater. Innvendige tak har sparklet og malte plater. Downlights på himling i noen rom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Kjelleretasje og garasje er det gulv av betong. Veggene har mur/betong. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt kjellergulv samt gulv i garasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det ble observert avvik på to soverom. Ca. 10 mm innafor 2 meter

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke koblet til peis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger brev fra NRBR om feiing dater mai 2025. Dvs. feiing er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det ble observert tegn på fukt rund pipeløp i kjelleren.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med sving mellom etasjene.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Baderom er pusset opp i 2024 ifølge eier og fremviste faktura på utførte arbeid inn i våtrommet.

Baderom har flislagt gulv og vegoverflater. Elektriske varmekabler på gulv. Sparklet og malte flater på himling. Samt innfelt downlights.

Nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Heldekkende servantinnredning med toppliggende servant og underskap, blandebatteri og speil med integrert belysning. Vegghengt toalett. Opplegg og plass for vaskemaskin. Elektrisk avfukter. Fordelingsskap til rør-i-rør system.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt. Innfelt downlights.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantunderskap med toppliggende servant, speil med integrert belysning, veggmontert toalett, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørspalte.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

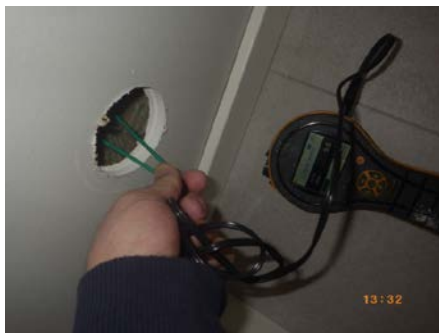
1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom baderom og entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 96.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger



2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Baderom med flislagt gulv og vegger. Sparklet og malt himling med innfelt downlights. Elektriske varmekabler på gulv. Vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil over servant. Blandebatteri. Nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Elektrisk avfukter.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



2 ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt. Innfelt downlights i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil over servant, veggmontert toalett og nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Ingen avvik ble observert



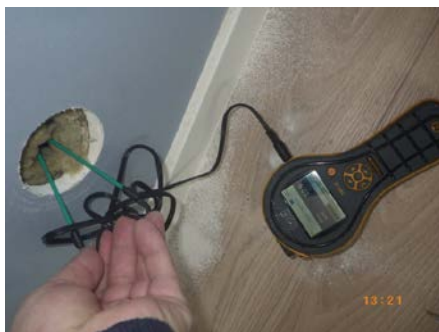
1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Led belysning under overskapet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Waterguard på kjøkken. Stoppekran observert og plassert i kjelleren.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i 1 og 2 etasje samt støpejern i kjeller.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG er satt pga. dagens krav om ventilering

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmefolie, elektriske varmekabler på flislagte gulv. Elektriske varmekabler på baderommene.

Mulighet til å koble peis i stue.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Automatsikringer. Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

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

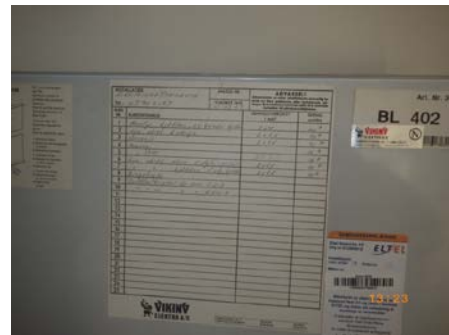
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2024 Foreligger faktura på utførte elektrikerarbeid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Rett Elektro
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er kun kursfortegnelse. Ifølge eier disponerer han samsvarserklæring også, men ikke fremvist på befaringsdagen.
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
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, jmfør 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?
Nei

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.

Anlegget er opplyst at det fungerer i dag. El- anlegg er oppgradert i 2024 i forbindelse med oppgradering/oppussing av hele boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra ukjent årstall

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.

På befaringsdagen ble det observert saltutslag og fuktighet på kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- 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.

Tilstandsrapport

Det anbefales å settes tiltak til ny drenering. Det er ukjent årstall på drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Fundamenter i gråsteinsmur. Grunnforhold er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er også påvist saltutslag på gråsteinsmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å settes tiltak til utbedring.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og dels skrånende med plen, busker, samt diverse beplantning. Det er gruset gårdsplass.

Den bygningsdelen er ikke vurdert på tilstandsnivå pga. snødekket på befaringsdagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra ukjent alder. 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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Eier jobber med å fjerne parafintank på befaringsdagen. Ifølge eier blir den fjernet før visning.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Det anbefales å fjerne parafintank

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Lovpålagt brannutstyr medfølger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

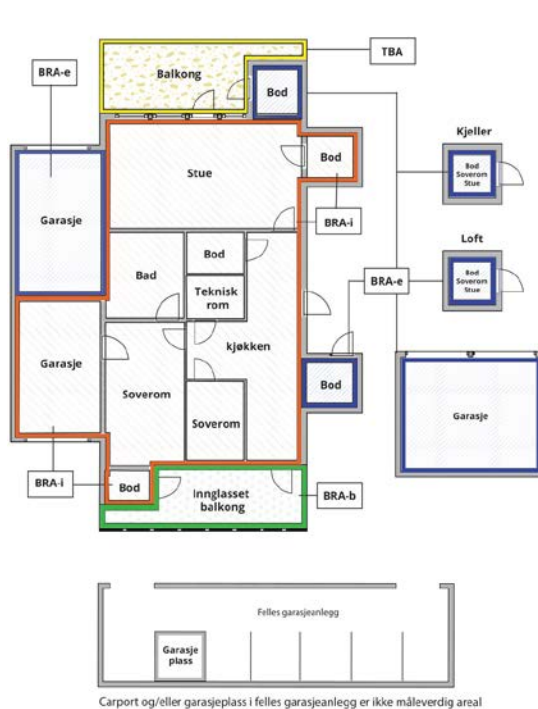
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over 2 plan og integrert garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	79	25		104	27		104
2 Etasje	52			52			52
Krypkjeller						39	39
SUM	131	25			27	39	195
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom, walk-in closet	Garasjerom	
2 Etasje	Trappegang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc		
Krypkjeller	Bod, bod 2		

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealer i kjeller er ikke medtatt i arealberegningen pga. lav takhøyde. Målt takhøyde i kjeller er målt fra 1,70 - 1,83 m. Arealet benyttes som boder/lager. Adkomst via luke på gulv i hall m/trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort en del romendringer både i 1 og 2 etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utført håndverkertjenester i boligen både innvendig og utvendige i de siste 3 årene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig over 2 plan og integrert garasje	131	25

Kommentar

Enebolig over 2 plan og integrert garasje

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealer i kjeller er ikke medtatt i arealberegningen pga. lav takhøyde. Målt takhøyde i kjeller er målt fra 1,73 - 1,83 m. Gulvoverflate er målt ca. 39 kvm. Arealet benyttes som boder/lager. Adkomst via luke på gulv i hall m/trapp i 1. etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Arbnor Thaqi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	701		0	995.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oscar Borgs vei 19

Hjemmelshaver

Thaqi Arbnor, Gashi Barta

Kommentar

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Fjellhamar med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, Akershus universitetssykehus, Fjellhamar stasjon, idrettsanlegg, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Det er gangavstand til både Fjellhamar skole og Fjellsrud ungdomsskole. Gangavstand til Lørenskog videregående, Lørenskog hallen, Fjellhammer hallen, kunstgressbane og Fjellhamar stadion.

Det er flere barnehager i nærområdet.

Det er nærhet til både Lørenskog videregående skole (1 km), Strømmen videregående skole (3 km) og Mailand videregående skole (4 km).

Nærmeste bussholdeplass er Fjellsrud skole. Nærmeste togstasjon er Fjellhamar. Herfra går det tog mot Oslo sentrum med avganger 4 ganger i timen. Toget bruker 20 min til Oslo S. Med bil bruker man ca. 19 min inn til Oslo sentrum, 10 min til Lillestrøm, 5 min til Strømmen og ca. 33 min til Gardermoen.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres via Kiwi Fjellhamar som ligger ca. 650 meter fra eiendommen. Ønsker man ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Strømmen Storsenter (2,3 km), Metro Senter (2,2 km), Triaden (3,9 km) samt Lillestrøm sentrum (5,7 km).

Det er flotte turmuligheter like i nærheten. Fjellhamardammen er en populær turplass som ligger like ved eiendommen. Langvannet ligger ca. 26 minutters spasertur fra eiendommen og er en populær badeplass på sommerstid. Her er det egen liten sandstrand og flotte grøntarealer hvor man kan nyte varme sommerdager. For de turinteresserte er det også en flott tursti rundt hele Langvannet. På nedsiden av Rådhusplassen mot Langvannet er det flotte uteområder med bla. volleyballbane.

Losby Gods og golfbane 8,4 km unna er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. I tillegg kun ca. 10 min gange til nærliggende skogsarealer. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. I tillegg har Losby Golfklubb et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Norges råeste helårsarena for snøopplevelser SNØ ligger kun 2 km fra boligen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt. Tomten var snødekket på befaringdagen. Innkjørsel til tomten med p-plasser.

Det er gruset gårdsplass.

Eiendommen grenser mot flott friområde m/skogsterreng og Fjellhamarelven.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppgitt tillatelse om til fradeling av tomt. Oppmålingsforretning ble holdt den 18 mars 2026.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Ikke opplyst noe mer. Enten om avtalenummer eller type forsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	13.02.2026	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.04.2026	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.04.2026	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	07.04.2026	Opplysninger fra teknisk etat levert fra megler pr. e-post	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.04.2026	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	Tilstandsrapport
2	15.04.2026	
3	26.04.2026	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer Elektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 11745-1148

Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 23 av 24

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/FZ1415>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0016/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Barta Gashi	Arbnor Thaqi
Gateadresse	
Oscar Borgs vei 19	
Poststed	Postnr
FJELLHAMAR	1472
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 17-0016/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: BG, AT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I tillegg har jeg jobbet fikset en del job på.husset

Arbeid utført av

Noal

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har delt tomten fra husset

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Barta Gashi	cd9df46d1473ea7eb7291	13.04.2026	Signer authenticated by One time code
	6c83357bc1772593903	13:36:27 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arbnor Thaqi	5052c81cfaab236b2df7c8	13.04.2026	Signer authenticated by One time code
	c12d5da1e1a01747b0	13:37:19 UTC	

Document reference: 17-0016/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	701	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oscar Borgs vei 19, 1472 FJELLHAMAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 740,14 kr
Feiing	552,96 kr
Renovasjon	7 994,07 kr
Vann	9 765,96 kr
Sum	30 053,13 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	163,26 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	870,64 kr
240 L Renovasjon	25%	1 Stk.	5054.40	1/1	0 %	5 054,40 kr	1 263,60 kr
Vanngebyr	15%	200.4 Kbm	49.99	1/1	0 %	10 018,10 kr	2 504,53 kr
Avløpsgebyr	15%	200.4 Kbm	60.44	1/1	0 %	12 112,97 kr	3 028,24 kr
Sum						31 320,97 kr	7 830,27 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	701	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oscar Borgs vei 19, 1472 FJELLHAMAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	701	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oscar Borgs vei 19, 1472 FJELLHAMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 1 822 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Planforslag
---------------	-------------

Plantype	Kommuneplanens arealdel
-----------------	-------------------------

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003005
-----------	---------

Navn	Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog
-------------	--

Plantype	Kommunedelplan
-----------------	----------------

Status	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

Ikrafttredelse	11.06.2003
-----------------------	------------

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7530/00-8-06_Bestemmelser.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal 353 m ²
	Retningslinjer Vassdragsbelte klasse 1 RPR

Delareal 353 m ²
Arealbruk Friområde, Nåværende

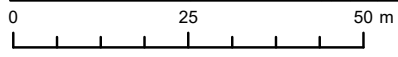
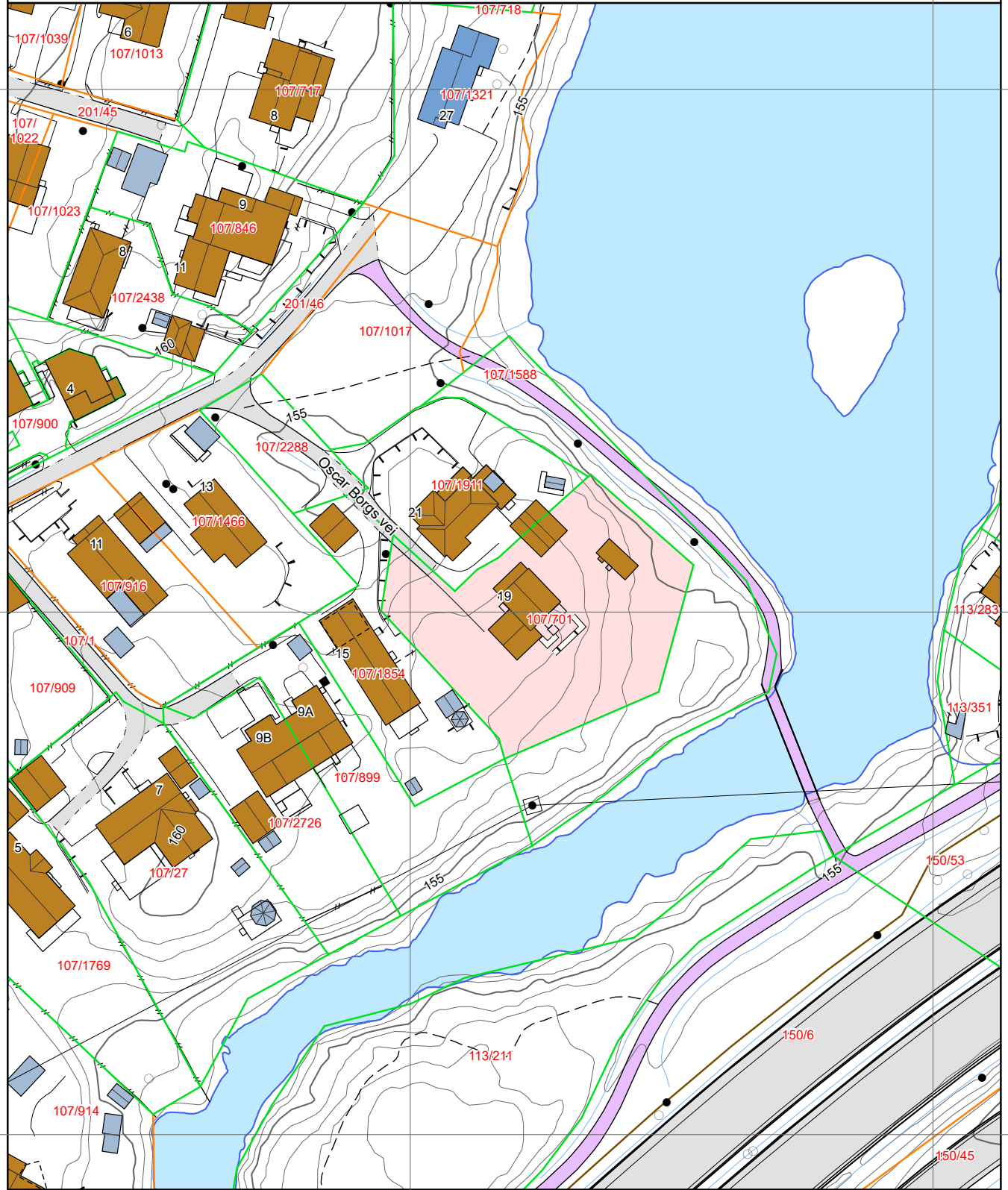
Kommune: 3222 Lørenskog
 Eiendom: 3222/107/701/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |









Målestokk 1:1000
 Dato: 3.3.2026













Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

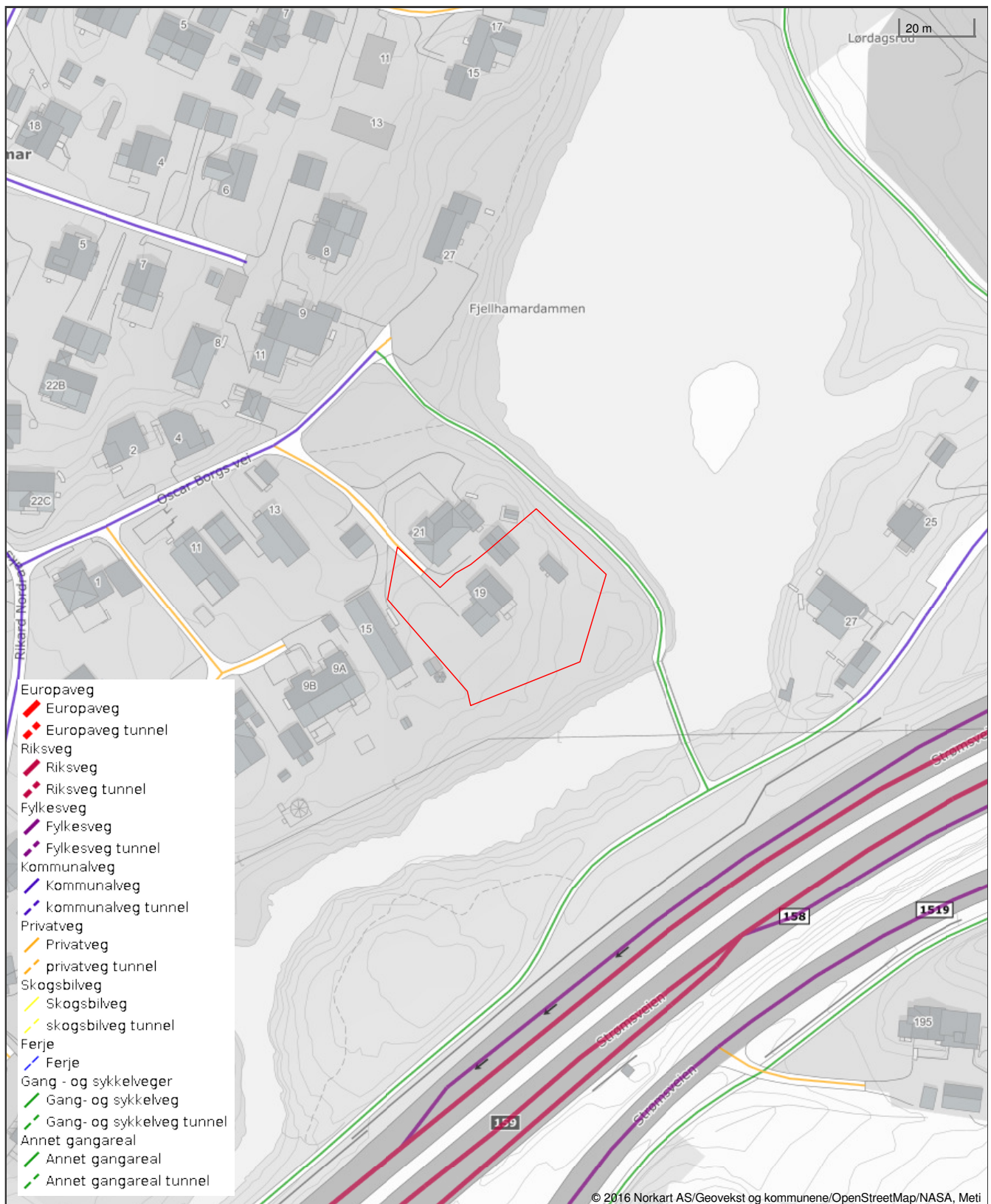
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vegstatuskart for eiendom 3222 - 107/701//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



03.03.2026

Matrikkel: 3222/107/701/0/0

Adresse: Oscar Borgs vei 19, 1472 FJELLHAMAR

Dato siste feiing
22.05.2025 – varslet feiing – ikke utført – ingen hjemme
12.09.2012

Dato siste tilsyn:
12.11.2013 – uten avvik
Følgende forhold ble anmerket under tilsynet: 1. NRBR minner om at teglskorsteinen må rehabiliteres hvis den skal tas i bruk

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

- Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brann sikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet

Hege Halden

Seksjonsleder

konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

Kommunedelplan

Differensiert vassdragsforvaltning

BESTEMMELSER:

§ 1

Kommunedelplanen omfatter arealer innenfor vernesonen, dvs. grøntsonen langs vassdraget samt selve vassdragsstrengen. Vernesonen er for forvaltningsklasse 1 vist på plankart datert 11.06.03 stedvis med byggegrense og for øvrig arealer inntil 100 m fra strandlinje, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

I den utstrekning vassdrag ikke er vist i kommunedelplanens plankart, gjelder plan - bestemmelsene tilsvarende.

§ 2

Forvaltningsklassifisering av vassdragsområdene.

Arealer som omfattes av kommunedelplanen inndeles i følgende forvaltningsklasser:

Landområder:

Forvaltningsklasse 1 – byggeområder og friområder

Forvaltningsklasse 2 – friområder og LNF-områder

Forvaltningsklasse 3 – friområder og LNF-områder innenfor Marka

Vassdragsstrenger:

Forvaltningsklasse 1 – friluftsområder

Forvaltningsklasse 2 – friluft- og naturområder

Forvaltningsklasse 3 – naturområder

Selve vassdragsstrengen, innsjøer og tjern gis arealkategorier hjemlet i § 20-4, 1. ledd nr. 5 i plan- og bygningsloven.

§ 3

Fellesbestemmelser for vassdragsområder forvaltningsklasse 1, 2 og 3.

Innenfor vernesonen gjelder et generelt byggeforbud. Det tillates ikke arbeid eller tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §§ 81, 84 og 93 j, samt fradeling til slike formål før tiltaksområdet inngår i regulerings- eller bebyggelsesplan.

Inngrep som endrer kantvegetasjonen langs vassdragsstreng samt inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer i vassdragsstreng tillates ikke.

Lukking av vassdrag innenfor vernesonen tillates ikke.

Inngrep som kan forringe verdier knyttet til opplæring/undervisning, opplevelsesverdier og friluftsverdier, herunder fremkommelighet i og langs vassdragsstreng, tillates ikke.

Bruk av vassdragsstrengen som trasé for ulike ledningsanlegg, som for eksempel vann- og avløpsledninger, tele- og TV-kabler, ledninger for fjernvarme og lignende, tillates ikke annet enn ved nødvendig kryssing av vassdrag, og med krav om nedgraving av ledningene.

Kryssing av vassdrag skal skje ved bruk av bru og på en slik måte at bunnen og breddene bevares slik at det opprettholdes fri passasje på land langs vassdragsstrengen. Det må ikke støpes ny bunn i vassdragsstrengen. For kløpper, turveibruer og mindre bilveier/adkomstveier, der omgivelsene er grønne og ubebygde og trafikken minimal, kan disse kravene lempes.

Følgende unntak kan vurderes:

- For de arealer som omfattes av kommunedelplanen kan enkle og naturvennlige tiltak som tursti, rasteplasser, badeplasser eller fiskeplasser tillates.
- Tiltak som fremmer vassdragenes vannkvalitet kan tillates.
- Gjenåpning av lukkede bekkeløp skal pålegges i aktuelle reguleringsplaner, der slik åpning er praktisk gjennomførbar.

Leveområder for plante- og dyrearter som er truet, jf. nasjonal rødliste for truede arter i Norge, og mindre områder med stor verneverdi skal gis særlig beskyttelse. Dammer med amfibier og/eller mulige yngleplasser for amfibier skal ikke lukkes eller tømmes for vann. Dokumentasjon av verneverdi skal fremlegges ved søknad om tiltak innenfor vernesonen.

Alle tiltak i vernesonen må innpasses under hensyntagen til vegetasjon og terrengform. Terrenginngrep i vernesonen er søknadspliktige. Rydding av busker og trær under høyspenttraséer skal foretas på en måte som ivaretar vegetasjonen slik at denne ikke raseres.

Beskrivelse av retningslinjene - se kommunedelplanen.

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

Gjeldende planer finner du på våre nettsider [her](#).

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no
- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no
- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner [her](#).
- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes [Kartverket](#).
- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselone.
Se § 10 støy i [Generelle bestemmelser og retningslinjer](#) og [støysonekart](#).
- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
Undersøk forholdene [her](#) .
Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

2. februar 1971.

AL/wl

Herr Aksel Moen
R. Nordraaksvei 14

H e r

AD: OSCAR BORGSVEI 3 B, GNR. 107, BNR. 701. BRUKS -
TILLATELSE.

Det ble den 28. ds. foretatt inspeksjon av tilbygg på
overnevnte eiendom.

Følgende arbeider gjenstår:

Innvendig:

L. I orden.

Garasje:

2. Montere port.
3. Pusse vegger.
4. Støpe dekke.
5. Brannisolere taket.

Utvendig:

6. Endel paneling v/inngang.
7. Montere trapperekker.
8. Puss av mur.
9. Montere avløpsrør fra renne.
10. Montere ventilhetter.
11. Støpe terassedekke.
12. Bygge tak over terrasse.
13. Rydde tomten.

Forannevnte arbeider må være utført innen 1.8.71.

Krav og pålegg fra rørleggerkontrollen må være utført
innen frist utferdiget av respektive.

Garasjen tillates ikke brukt før pkt. 5 i dette brev er
oppfylt. For resten av tilbygget meddelse herved bruks-
tillatelse.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart til:
Byggherren.
Rørleggerkontrollen.



Element Hus As
Lutvannsveien 28
0676 OSLO

Arbnor Thaqi

Saksbehandler / telefon
Ane Skjæveland / 67495063

Vår referanse:
25/5955- 6

Deres referanse:

Dato:
16.12.2025

Tillatelse til fradeling - Oscar Borgs vei 19 - gnr 107 bnr 701

Adresse Oscar Borgs vei 19	Gnr./bnr./fnr./snr. 107/701//	Bygning
Ansvarlig søker Arkitekt AS	Tiltakshaver Element Hus As	
Tiltakets art: Deling av grunneiendom	Bygningstype:	

Søknad om deling av eiendom med gnr. 107 og bnr. 701 for opprettelse av nye grunneiendommer godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4.

Søknad

Søknad om deling ble mottatt 23.08.2025. Det er søkt om tillatelse til å dele eksisterende eiendom med gårds- og bruksnummer 107 og 701 i totalt to parseller.

Gnr. 107 og bnr. 701 (eksisterende), vil få 993 m² tomteareal, %-BYA blir 12,49 %, og 275,5 m² uteoppholdsareal.

Ny parsell vil få 830 m² tomteareal. Illustrert situasjon innebærer %-BYA på 16,14 %, og 264,9 m² uteoppholdsareal.

Innsendt dokumentasjon viser at de to parsellene er egnet til bebyggelse, uten at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrifter eller gjeldende plangrunnlag.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av følgende planer:

- Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 15.03.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.
- Kommunedelplan for Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, vedtatt 11.06.2003, og deler av eiendommen er i kommunedelplanen avsatt til friområde.

Nabovarsel

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21- 3, og det foreligger én nabomerknad til søknaden fra naboer i Oscar Borgs vei 21, gnr. 107 og bnr. 1911.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

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

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
25/100770

Naboers merknader og søkers kommentarer

Naboene har ingen innsigelser mot nabovarselet, men ønsker at eiendomsgrensen påvises før eksisterende garasje rives og ny garasje oppføres.

Ansvarlig søker har kommentert at rivearbeidet og grenseforhold vil løses i samarbeid med naboer før gjennomføring. Nye tiltak er belagt med ansvar for oppmåling, og for oppmåling av grensen er det obligatorisk at berørte naboer skal være til stede.

Kommunens vurdering

Kommunen vurderer at søker har svart ut naboenes merknader. Kommunen har ingen kommentarer til merknadene utover dette.

Adkomst

Ny parsell sikres adkomst til vei med veirett over gnr. 107 og bnr. 701 (eksisterende del av eiendommen). Videre vil eksisterende del av gnr. 107 og bnr. 701 og ny fradelt parsell i følge rettsforlik av 02.04.2025 og tidligere tinglyst erklæringer være sikret rettighet for bruk av felles adkomst frem til offentlig vei. Kommunen vurderer at kravet om adkomst til vei er sikret, jf. plan- og bygningslovens § 27-4.

Vann og avløp

Ny parsell sikres rett til å føre vann- og avløpsledninger over gnr. 107 og bnr. 701 (eksisterende del av eiendommen). I følge rettsforlik av 02.04.2025 i saken og tidligere tinglyst erklæringer, blir eksisterende del av gnr. 107 og bnr. 701 og fradelt parsell sikret rettigheter for tilkobling til vann og avløp gjennom felles private VA-ledninger til kommunalt VA-anlegg. Hydrant for slokkevann er plassert innenfor avstandskravet i henhold til brannvesenets retningslinjer. Kommunen finner at kravene til vann- og avløp er sikret, jf. plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.

Vedtak

Fradeling av eiendom med gnr. 107 og bnr. 701 godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4. Kommunen finner at kravene i plan- og bygningsloven § 26-1 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at fradelingen ikke er fullført før oppmålingsforretning er blitt avholdt og ny grunneiendom har blitt matrikkelført og tinglyst.

Vilkår

For at fradeling skal gjennomføres gjennom oppmålingsforretning, må følgende vilkår være oppfylt:

- Revidert situasjonsplan må innsendes snarest der også det sørlige grensepunktet mot gnr. 107 og bnr. 1588 er målsatt i forhold til eksisterende eiendomsgrense.

Andre forhold

Det er fastsatt vilkår som skal være oppfylt før deling kan gjennomføres. Dersom vilkår for tillatelsen til tiltaket ikke er bragt i orden innen 3 år, faller tillatelsen bort, og fradelingen må søkes på nytt. Vi gjør oppmerksom på at det ikke blir gitt ytterligere varsel om dette.

Tillatelsen faller også bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter matrikkellova innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkellova, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd.

Gebyr

Du må betale gebyr for behandling søknadsplichtige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2025	Antall	Beløp	Varenr.
2.6.1 Fradeling av tomt	1	18 000	93
Total		18 000	

Klageadgang

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

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Mirjana Andrić for
Maria Fredrikke Krogstad
avdelingsleder

Ane Skjæveland
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Rekvisisjon av oppmålingsforretning
Situasjonsplan
Q02 Avtale om veirett og avløpsledninger

Kopi til:			
Maiken Wethe	Oscar Borgs Vei 21	1472	Fjellhamar
Martin Mulstad	Oscar Borgs Vei 21	1472	Fjellhamar







Nabolagsprofil

Oscar Borgs vei 19 - Nabolaget Fjellhamar/Blåkollen - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Fjellsrud skole Linje 315	7 min  0.6 km
 Fjellhamar stasjon Linje L1	10 min  0.8 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min  17.1 km
 Oslo Gardermoen	31 min 

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	9 min  0.8 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	5 min  2.3 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	11 min  0.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	11 min  0.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min  3.1 km

Ladepunkt for el-bil

 Lørenskog kommune Nye Fjellhama...	7 min 
 Lørenskog kommune Hagasvingen 15	9 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

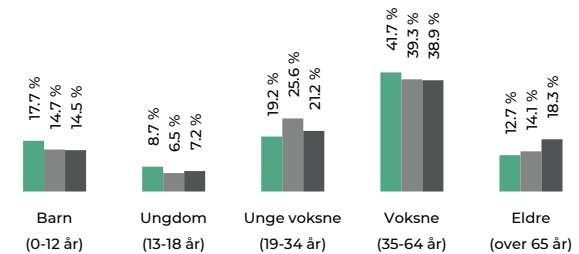
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet




Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellhamar/Blåkollen	1 812	700
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fjellhamarveien barnehage (0-5 år) 88 barn	7 min  0.6 km
Fjellhamar Gård barnehage (0-5 år) 47 barn	8 min  0.6 km
Fjellsrud barnehage (0-5 år) 113 barn	11 min  0.9 km

Dagligvare

Kiwi Fjellhamar	9 min 
Kiwi Nordbyhagen	11 min 



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

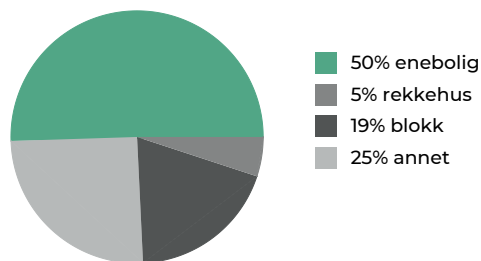
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

🏊 Fjellhamardammen - sandvolleybane	4 min 🚶
Sandvolleyball	0.4 km
🏊 Fjellhamar skole idrettsbygg	8 min 🚶
Flerbrukshall, svømmehall	0.7 km
🎾 Just Padel Fjellhamar	7 min 🚶
🏋 CrossFit Lillestrøm	9 min 🚶

Boligmasse



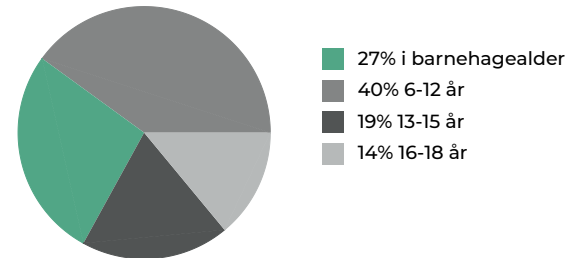
«Bynært men rolig»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Strømmen Storsenter	6 min 🚶
📍 Sykehusapoteket Lørenskog	12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

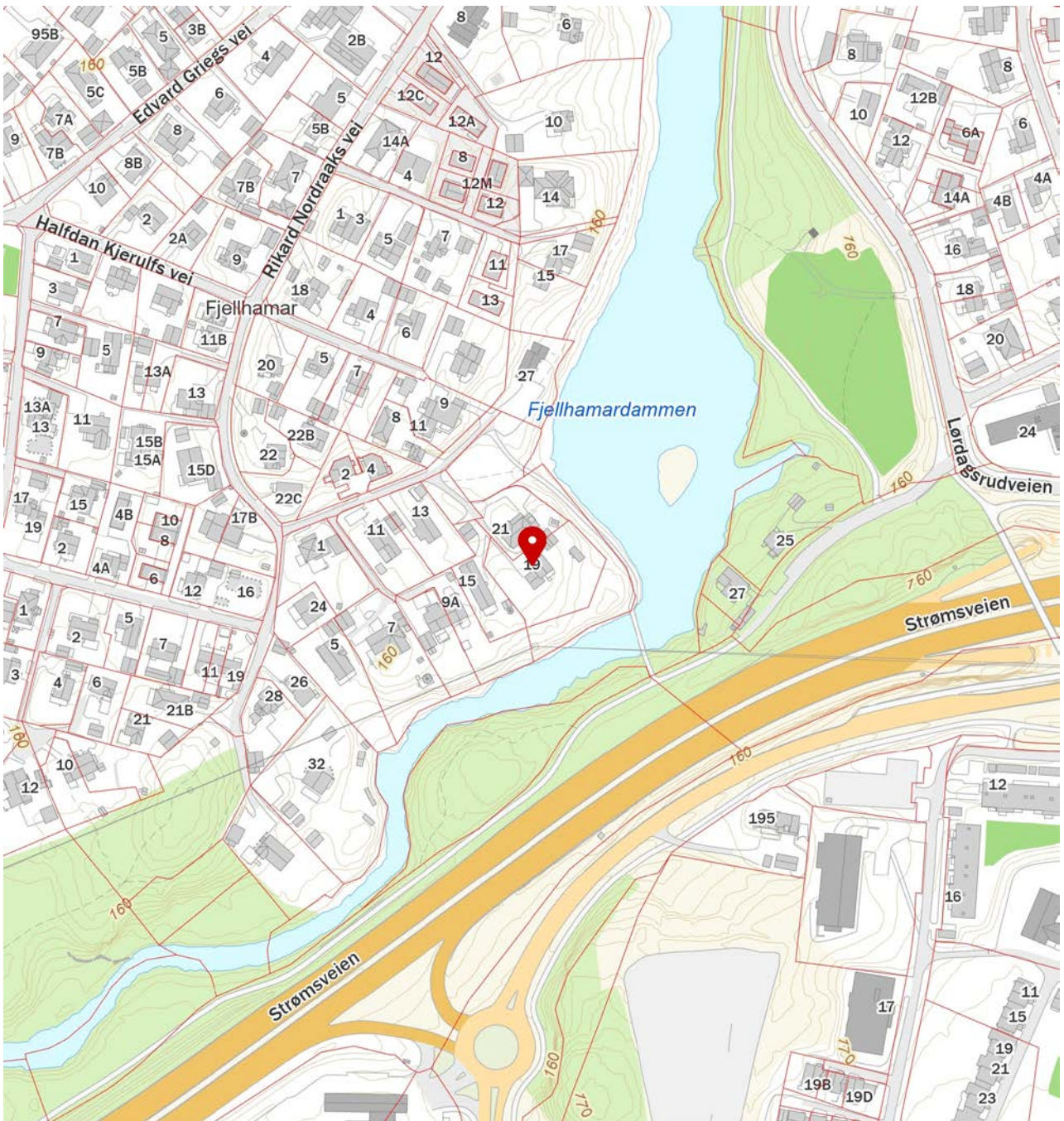
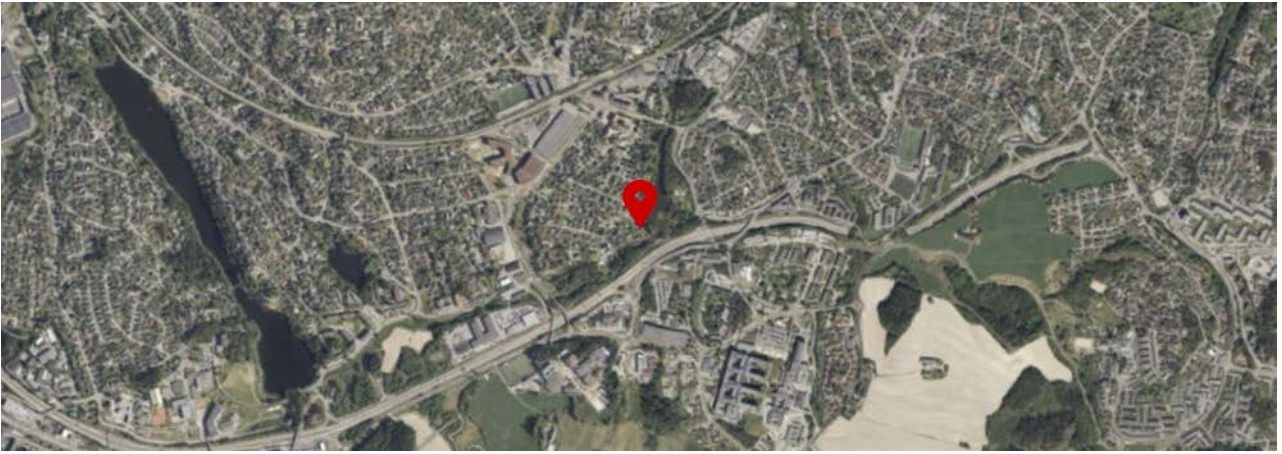
■ Fjellhamar/Blåkollen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Oscar Borgs vei 19, 1472 FJELLHAMAR

Dato for energimerking

16.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-282475

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

150688825

Gårdsnummer

107

Bruksnummer

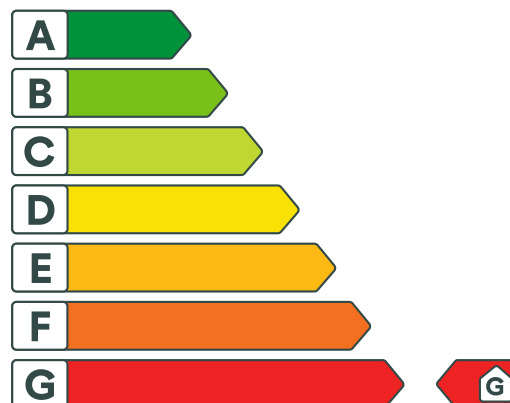
701

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

156,0 m²

Oppvarmet bruksareal

156,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

464,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

553,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år

86 339 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/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

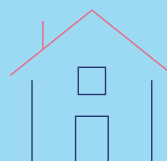
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0016/26

Adresse: Oscar Borgs vei 19, 1472 FJELLHAMAR, gnr. 107,
bnr. 701 i Lørenskog kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/