

aktiv.





Eiendomsmegler

## Albertine Schaug

**Mobil** 468 09 448

**E-post** albertine.schaug@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 139 440,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 139 440,-  
**Selger:** Mohammad Arsalan Raja  
Samaira Yasmeen Akhtar

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 136/141 kvm  
**Tomtstr.:** 128.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 102, bnr. 319  
**Oppdragsnr.:** 1204240113

# Velkommen til Bekkasinvegen 79!

Flytt rett inn i Bekkasinvegen 79, et moderne og meget pent rekkehus over tre etasjer. Beliggenheten passer utmerket for familien, med nærhet til skoler, fritidsaktiviteter og flotte turmuligheter. Her bor man like ved buss, dagligvare og flere barnehager. På baksiden har boligen en liten hageflekk med hekk, og varme dager nytes til fulle på to herlige terrasser – hvor en vender mot syd og en har strålende utsikt.

I 2022 ble det lagt nytt gulv i alle oppholdsrom, og veggene ble malt i en gjennomført fargepalett. Stuen er lekker med peisovn, spilevegg og utgang til den ene terrassen, mens kjøkkenet har stilren innredning og integrerte hvitevarer fra 2022. På badet er det badekar med regnfallsdusj, og boligen har gjestetoalett, tre soverom, fire boder og egen rekkegarasje med elbillader.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	78
Energiattest .....	83
Nabolagsprofil .....	91
Budskjema .....	101



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 136 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 141 m<sup>2</sup>

TBA: 24 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Tre boder og innredet rom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utebod

1. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue og WC.

2. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Gang, tre soverom, bad og bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

128.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er rolig og barnevennlig, med alle hverdagsfasiliteter lett tilgjengelig.

Fellesområdet rundt husene er opparbeidet med grøntarealer og asfalterte internveier, og til barnas store glede er det en lekeplass med diverse apparater. På baksiden har huset en koselig hage med gressplen, hekk, gjerde og diverse beplanting.

Taket ble tekket om i 2019, og fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 15 kvm.

Markise og levegger er montert, og terrassen har trapp ned til hagen. Sommerdagene tilbringes også på en terrasse ved inngangen, med nydelig utsikt over Nitelva og det grønne landskapet. Terrassen måler ca. 9 kvm, og siden uteplassene ligger på hver sin side kan man enkelt flytte seg etter solen og utnytte hver eneste stråle.

### **Beliggenhet**

Rekkehuset ligger i et attraktivt, veletablert og barnevennlig boligområde i Rælingen kommune. Stedet er et satsingsområde i kommunen og kan skilte med et nytt bysentrum ved Marikollen torg, en splitter ny barneskole og ikke minst Ravinen – innbyggernes nye storstue.

Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg. I tillegg er det helsestasjon, kontor for barnevern og pedagogisk psykologisk tjeneste, samt legesenter, tjenester for fysioterapi og kafé. Kommunen har flere organiserte lag og foreninger som driver med alt fra idrett, kultur, humanitært arbeid og friluftsliv.

Boligen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger like i nærheten med hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/varmestue.

De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste.

Nærområdet har flere fine badeplasser, blant annet Ramstadsjøen som er et nydelig badevann omkranset av skog. Her er det også flotte turområder med merkede stier og skispor når isen er tykk nok på vinterstid. Vannet er også kjent for å være et av Østmarkas beste fiskevann. I Lillestrøm ligger Nebbursvollen Friluftsbad, med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva.

Sykler du den andre veien kommer du til Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro.

Ved vannet ligger også Myrdammenhytta, en kommunal utleiehytte som ble ferdigstilt sommeren 2018 med en flott beliggenhet innenfor det statlig sikrede friluftsområdet – kun ca. 400 meter fra parkeringsplassen.

### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi Rælingen og søndagsåpne Joker. Førstnevnte ligger på Marikollen torg hvor du også finner Garcon, sushi, pizza, apotek, frisør og vinmonopol.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm med et bredt utvalg av shopping, kultur, rikt restaurantliv, kino og underholdning. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog Storsenter/Triaden og Metro.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra boligen er det kort vei til Fjerdingby barneskole, Marikollen ungdomsskole og Rælingen videregående skole. Barneskolen flyttet inn i et splitter nytt bygg i 2023, og skolen har en egen ressursavdeling til elever med spesielle behov. For øvrig finnes det flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager, der Tangen og Mummitrollet er de to nærmeste. I tillegg har OsloMet – storbyuniversitetet avdeling på Kjeller.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Aamodt, som ligger ca. 9 min unna. Det er ca. 2,8 km til Lillestrøm stasjon, hvor hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Med bil tar det ca. 6 min til Lillestrøm, 8 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 19 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

#### **Bygningssakkyndig**

Boligtilstand AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Rekkehus over tre etasjer med henholdsvis kjeller, 1- og 2-etasje. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Etasjeskiller

Skjevheter

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Gulv på grunn

Riss/Sprekkdannelse og fuktindikasjoner.

Rom under terreng

Risiko for fukt.

Drenering

Alder.

Utvendig fasade

Alder og slitasje.

Takkonstruksjon

Alder og normal slitasje

Utvendig beslag/nedløp

Alder og slitasje

Trapper

Ikke tilfredsstillende fallsirking

Ytterdører

Alder og slitasje. Ytre tetting.

Vinduer

Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen.

Pipe

Mangler ildfast plate under feieluke.

Ledningsnett for sanitær

Alder og normal slitasje

Ventilasjon

Ikke tilfredsstillende luftveksling

Varmtvann

Alder.

Sanitær

Manglende lekkasjesikring.

Terrasse/balkong

Lav rekkverkshøyde. Alder og slitasje. Merkbare skjevheter.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - Bad

Alder og slitasje. Feil fallforhold. Bom.

Fast inventar - Bad

Alder og slitasje.

For mer detaljert informasjon se tilstandsrapport utarbeidet av Boligtilstand AS datert 05.08.24.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja, kun av faglært. Membran og fliser er lagt av faglært. Arbeid utført av Vigh bygg.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradet/fornytt?

- Ja. Membran og sluk.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller rignende?

- Ja. Kjenner ikke til det, men takstmannen som var innom nylig hadde gitt beskjed at det var noen skjevheter med gulvet på grunn av alder på bolig.

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

- Ja, kun av faglært. Godkjenning av strøm og nye system i sikringsboksen. Arbeid utført av Proff Elektriker AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja.

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

- Ja. Godkjenning av strøm og nye system i sikringsboksen.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Har el lader i garasjen, men aldri blitt brukt av oss.



## **Innhold**

### Kort fortalt

- Lekker rekkehus over tre etasjer.
- Egen rekkegarasje med elbillader.
- Sydvendt terrasse på ca. 15 kvm.
- Terrasse med utsikt ved inngangen.
- 1-stavs laminatgulv lagt i 2022.
- Overflatene i huset ble malt i 2022.
- Pent, moderne kjøkken fra 2022.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
- Innbydende stue med peisovn.
- Kontrastvegg med trendy spiler.
- Innredet kjellerrom i bruk som stue.
- Nydelig bad med fliser fra 2022.
- Badekar utstyrt med regnfallsdusj.
- Opplegg for vaskemaskin i bod.
- Praktisk gjestetoalett i 1. etasje.
- Tre soverom sammen i 2. etasje.
- Loft, utebod og fire boder inne.

### Planløsning

1. etasje: Entré, gang, wc, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang, bad, 3 soverom og bod.

Kjeller: 3 boder og innredet rom.

Annet: Utebod på ca. 5 kvm ved inngangen og gangbart kaldloft med adkomst via takluke.

## **Standard**

### Entré

En koselig terrasse ønsker velkommen, med belysning, hendig bod og overbygd ytterdør. Vel inne har boligen en innbydende entré med store, mørke gulvfliser og veggflater malt i en olivengrønn nyanse. Om ønskelig er det plass til skap eller andre garderobeløsninger, og entreen ligger i tilknytning til en gang med praktisk gjestetoalett.

### Kjøkken

Med adkomst fra gangen har huset et moderne kjøkken med 1-stavs laminatgulv og vegger malt i en delikat gråtone. Under vinduet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda.

Innredningen fra 2022 er oppført i en funksjonell L-form med hvite, håndtaksløse fronter og mørk benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater på langveggen, men det er likevel rikelig med skap- og skuffeplass.

Veggen over benken er kledd med sorte heksagonfliser, og over kokesonen har kjøkkenet en stilren ventilator i sort utførelse. Downlights i deler av himlingen tilfører lys til arbeidsflatene. Hvitevarene er integrert i innredningen, bestående av stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

#### Stue

Stuen er et svært pent oppholdsrom for hele familien, med godt lysinnslipp via en stor vindusflate i front – inkludert en glassdør til terrassen mot syd. Sommerstid er det hyggelig å trekke ut for middager i varmen, og dagslyset i stuen suppleres ypperlig av en lyskasse med downlights rundt deler av himlingen.

Gulvet har 1-stavs laminat, mens veggene er kledd med trendy spiler og flater malt i en dus gråtone. Lune kvelder sikres av en peisovn, og stuen har plass til flere sittegrupper. I kjelleren har boligen et innredet rom, som i dag benyttes som en ekstra stue.

#### Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på toalett i hver av hovedetasjene; et moderne bad ved soverommene og et ekstra wc-rom i første etasje. Dagene får en god start på det lekre badet, der gulv og vegger ble oppgradert med store, grå fliser i 2022. Downlights og varmekabler er montert, og badet har vegghengt toalett og et deilig badekar med sort regnfallsdusj.

Den øvrige innredningen består av servant med sorte skuffer og et rundt speil med integrert belysning. Wc-rommet har samme type fliser som badet, og interiøret er holdt i sort for et stilrent og gjennomført uttrykk. I rommet er det vegghengt toalett, servantskap og et speil med belysning. En av kjellerbodene er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom og garderobe

Tre stilfulle soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Veggene er malt i duse farger for en behagelig atmosfære, og på hovedsoverommet våkner man til nydelig utsikt over nærområdet.

Det er plass til både dobbeltseng og annet møblement, og rommet har en egen bod for oppbevaring. De øvrige soverommene er innredet med hvert sitt garderobeskap i hvitt, og godt med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i tre kjellerboder og i en utebod ved inngangen.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det følger med egen garasje i felles rekke, og her er det installert en lader for elbil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er mulighet for at bil nr.2 kan stå foran porten.

### **Forsikringsselskap**

LO

### **Diverse**

Boligen er en del av Tangen Grendelag.

- Felleskostnader er på kr.1700,- i mnd.
- Grendelaget er forsikret i Eika, polisnr. 4333925 og 4333938.
- Grendelaget opplyser at det ikke er kjent at det foreligger vedtatte/foreslåtte som kan medføre økte felleskostnader.
- Dyrehold er tillatt.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Rekkehuset oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet, supplert av en peisovn i stuen. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad – ellers naturlig tilluft. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert i en av kjellerbodene, og sikringsskapet er utstyrt med både skru- og automatsikringer. De innvendige dørene ble byttet ut i 2022.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Rød

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 000 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 440

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 312 766

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 988 511

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 319 i Rælingen kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/102/319:

12.07.1988 - Dokumentnr: 106043 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

13.11.1987 - Dokumentnr: 108938 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3224 Gnr:102 Bnr:200

01.01.2020 - Dokumentnr: 1377979 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0228 Gnr:102 Bnr:319

01.01.2024 - Dokumentnr: 138245 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3027 Gnr:102 Bnr:319

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på seks rekkehus datert 13.08.1982.

## Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.08.1982.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er berørt av følgende:

Kommuneplaner:

Id: 247

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022-2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.02.2023

Bestemmelser: <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3224/247/Dokumenter/247-bestemmelser.pdf>

Delarealer:

Delareal: 128 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 072

Navn: Nedre Aamodt Byggefelter Gnr. 102 Bnr. 135 mm - TEIG 1/2

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.06.1979

Bestemmelser: [https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3224/072/Dokumenter/72\\_regbest.pdf](https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3224/072/Dokumenter/72_regbest.pdf)

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.



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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 000 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

125 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 000 000,00))

139 440,- (Omkostninger totalt)

5 139 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 139 440

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Avtalt provisjon 1,3%  
Markedsføring kr. 25 000,-  
Tilrettelegging kr. 16 000,-  
Oppgjør kr. 6 500,-  
Visning pr. stk kr. 3000,-  
+ Direkte utlegg  
Alle summene er inkludert mva.

Dersom handelen ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføring, utførte visninger og alle direkte utlegg. Megler har også krav på et rimelig vederlag for brukte arbeidstimer. Kostnad pr. time kr. 2 500,- dog ikke høyere sum enn kr 30 000,-

**Oppdragsansvarlig**

Albertine Schaug

Eiendomsmegler

albertine.schaug@aktiv.no

Tlf: 468 09 448

Nils-Erling Bleikvassli

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Tlf: 977 93 481

**Ansvarlig megler**

Nils-Erling Bleikvassli

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Tlf: 977 93 481

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5

2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

**Salgsoppgavedato**

15.08.2024



**BEKKASINVEGEN 79**





**UTEOMRÅDE**

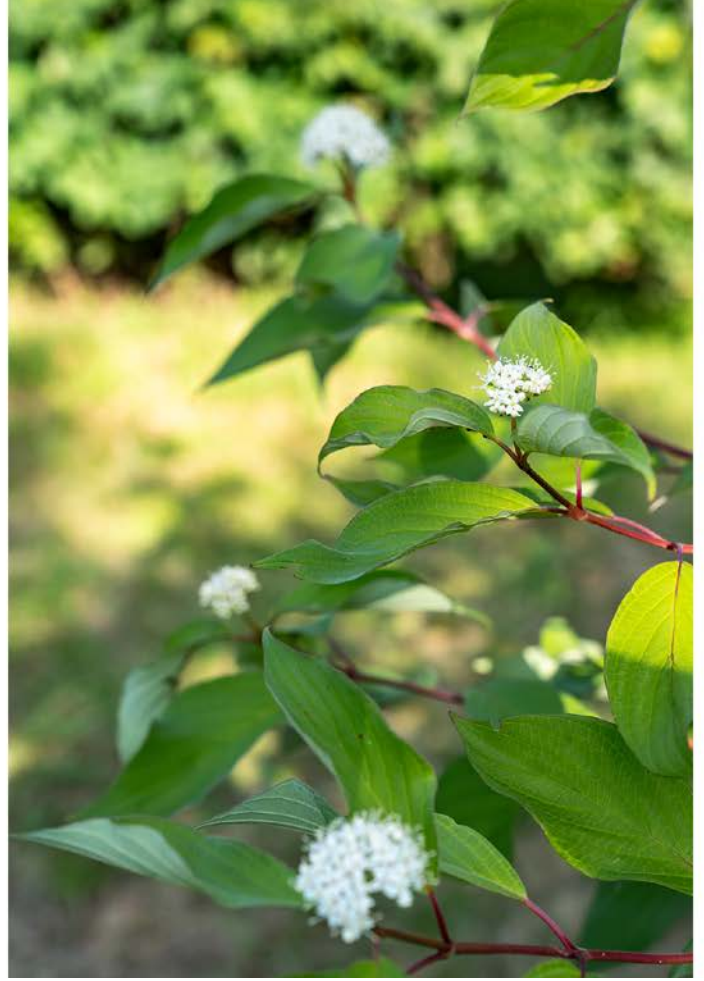


















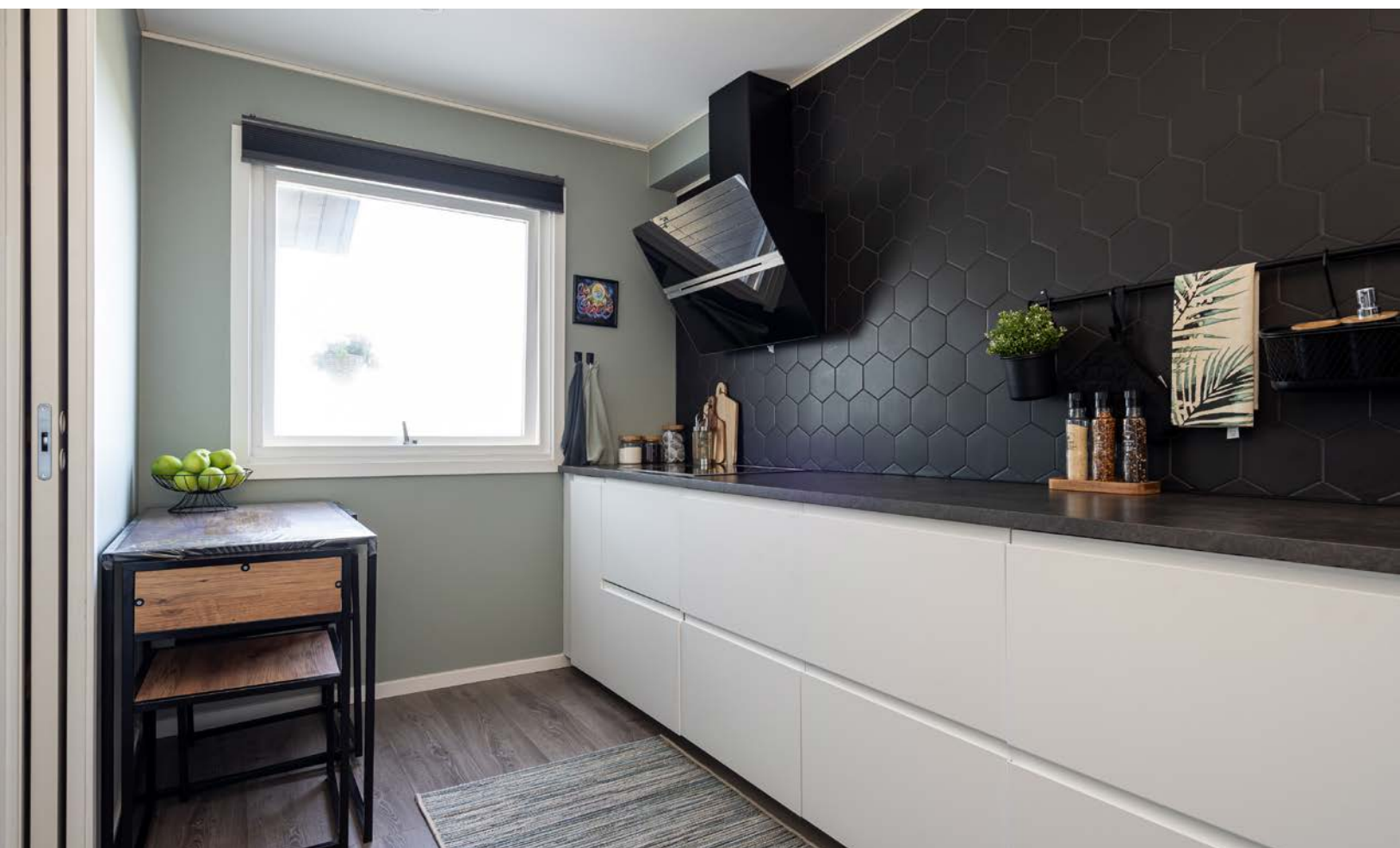


**ENTRÉ**





**KJØKKEN**











**STUE**











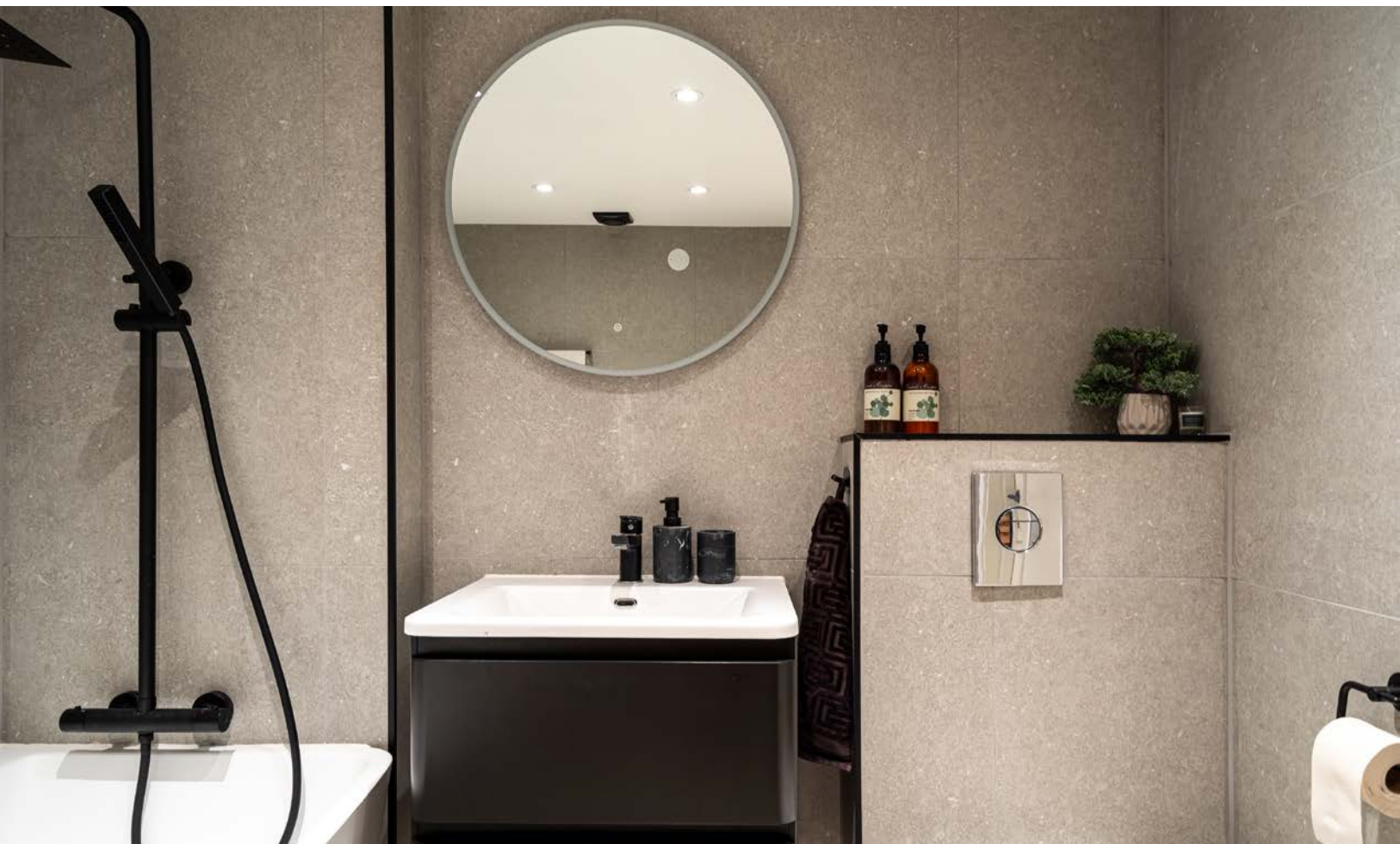
**BAD**





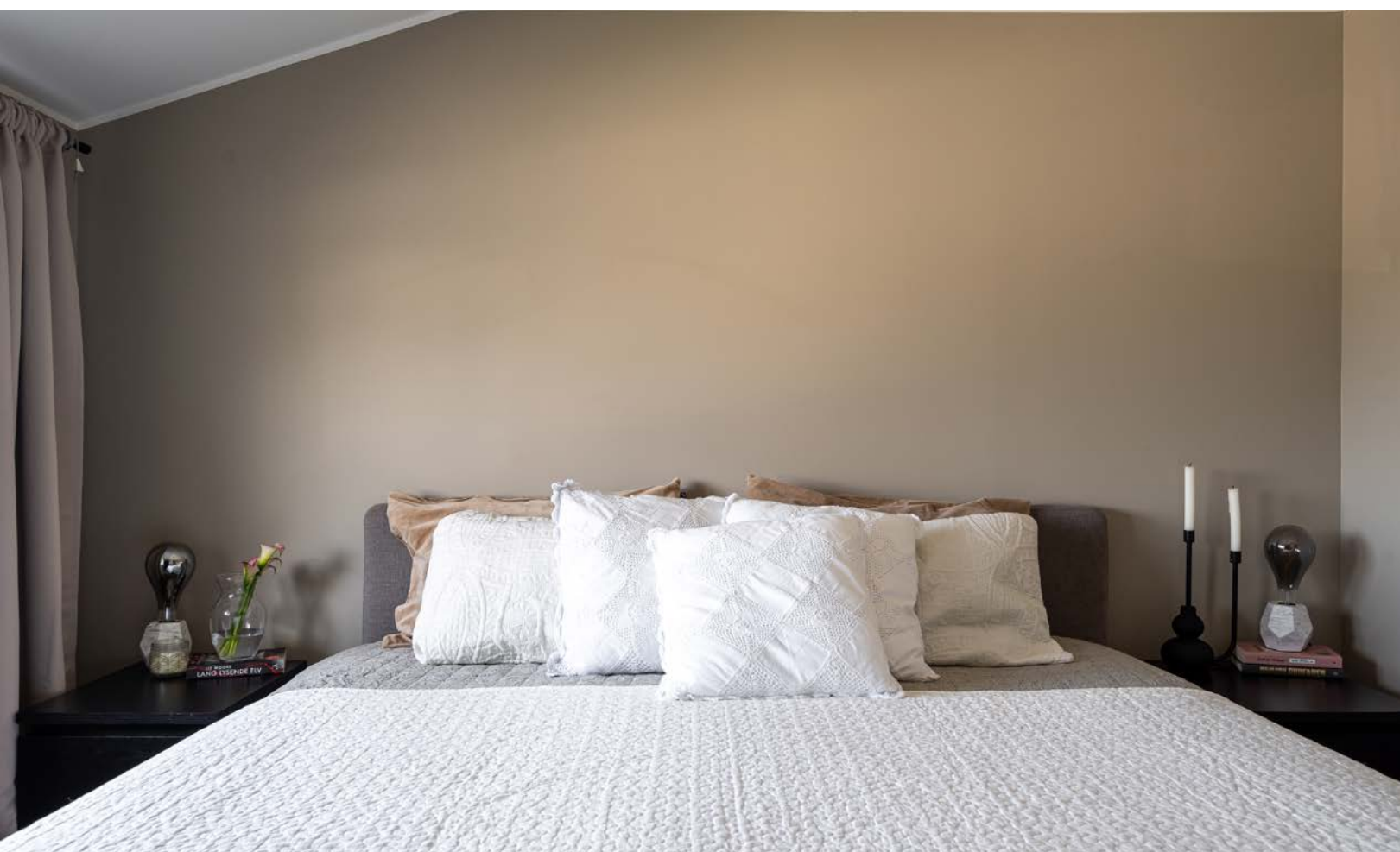






**SOVEROM**





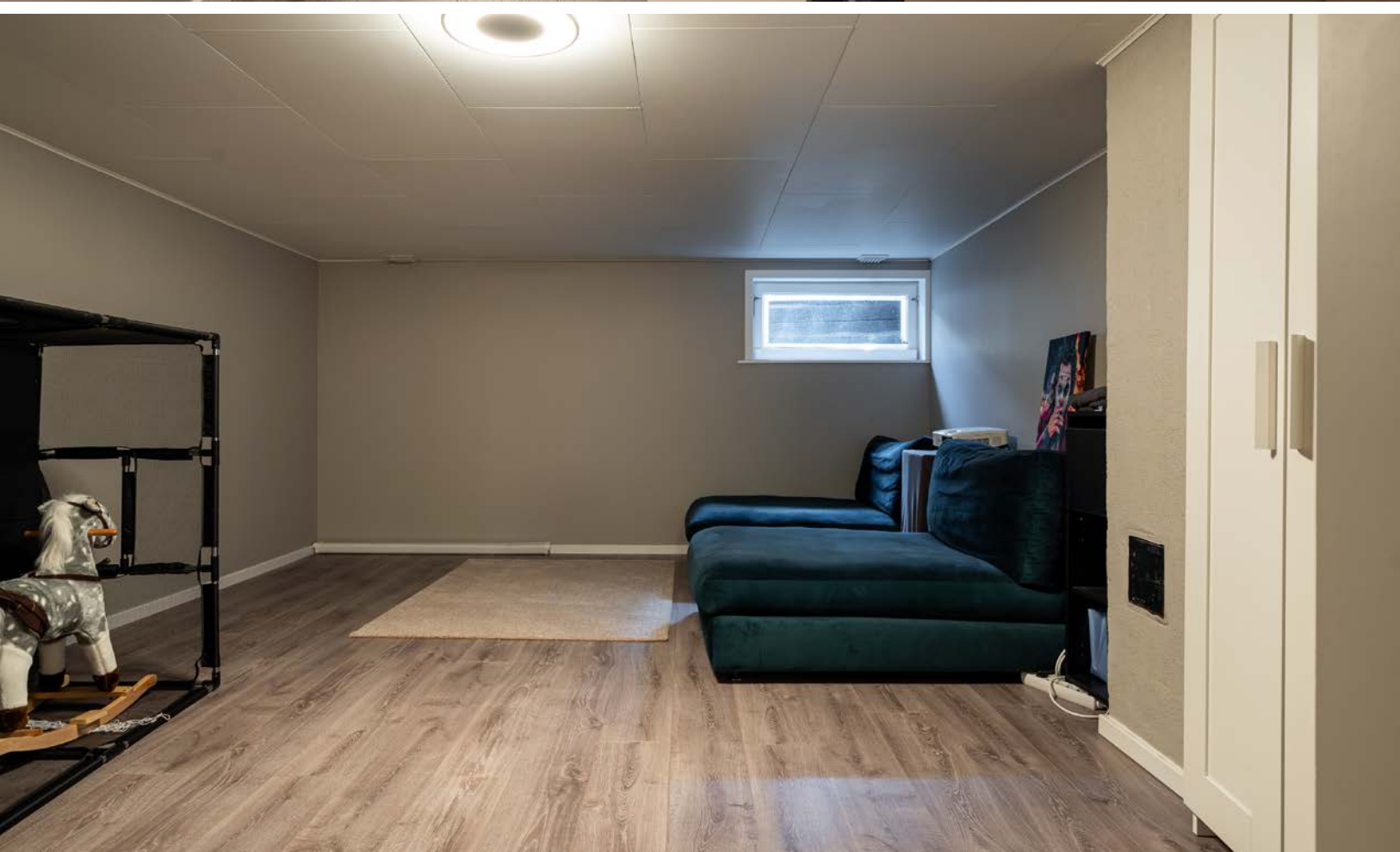






**KJELLER**





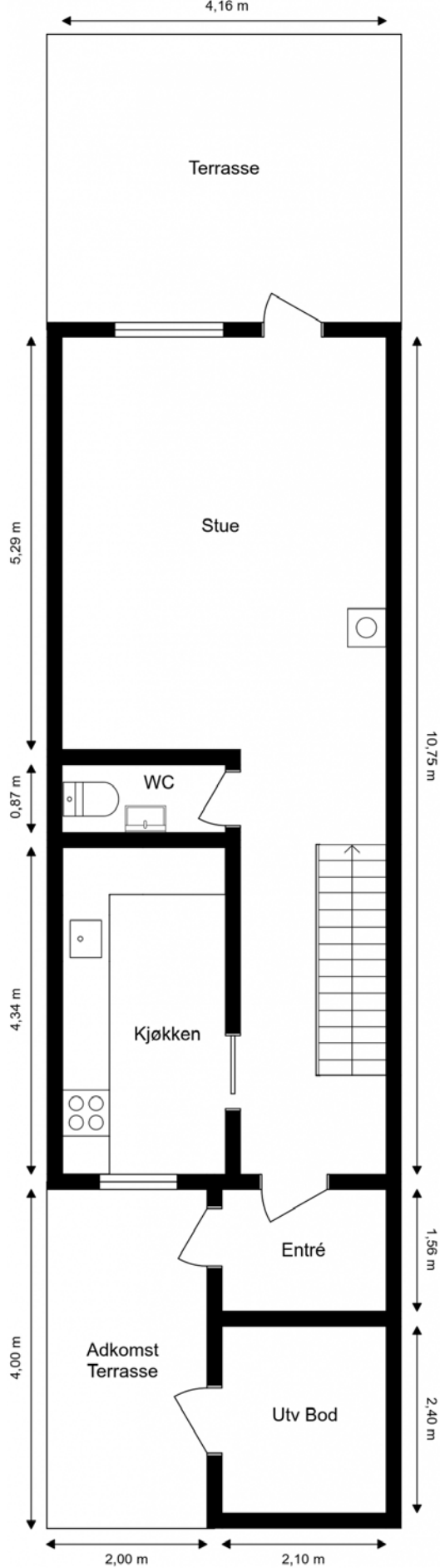






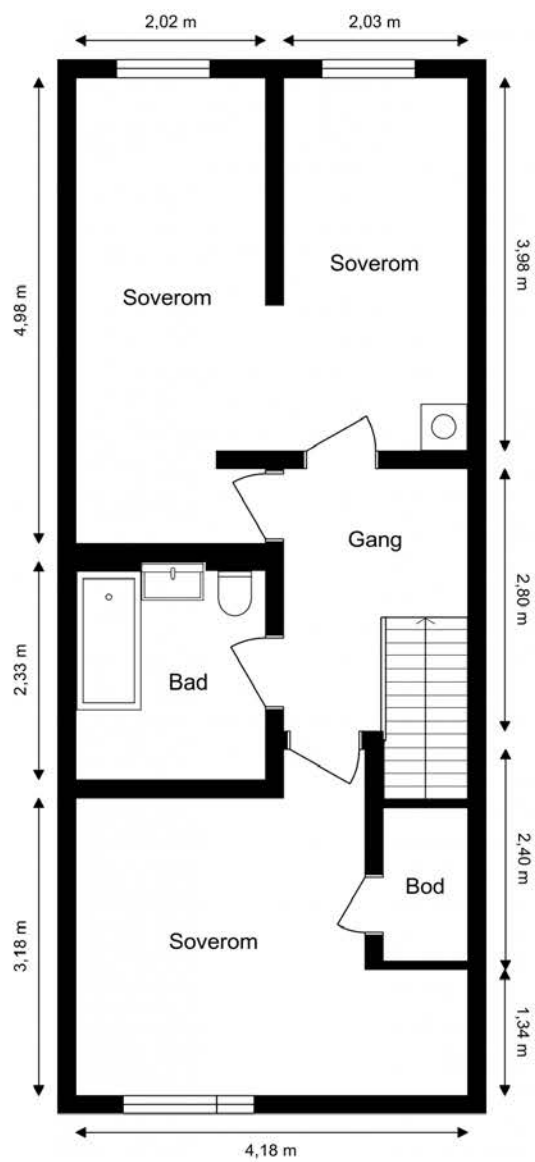


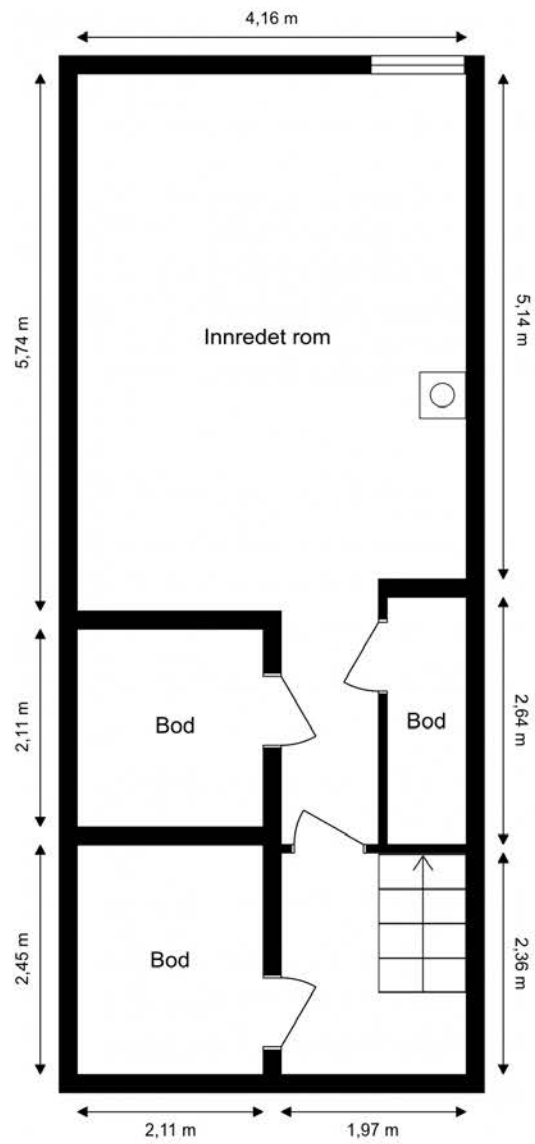
# PLANTEGNING



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.







# Vedlegg



Tilstandsrapport

Bekkasinvegen 79, 2008  
FJERDINGBY

Utarbeidet for eierskifte,  
i samsvar med Tryggere Bolighandel.



Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befæringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdanning og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

post@boligtilstand-as.no | Org nr. 831 187 042



Theodor Østlie

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | post@boligtilstand-as.no | Medlem av NITO

Medlem av  
**NITO**

### Befæringen

Befæringsdato	5. aug. 2024
Takstingeniør til stede	Theodor Østlie
Selger/eier til stede	Mohammad Arsalan Raja
Egenerklæring	Ikke fremvist

### Eiendomsinformasjon

Adresse	Bekkasinvegen 79, 2008 FJERDINGBY
Kommune	3224 Rælingen
Matrikkel	102/319
Eiendomsbetegnelse	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Tomteareal	128 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Mohammad Arsalan Raja og Samaira Yasmeen Akhtar



## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

### Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Riss/sprekkdannelser og fuktindikasjoner.
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2	Drenering	Alder.
TG 2	Utvendig fasade	Alder og slitasje.
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Takkonstruksjon	Alder og normal slitasje.
TG 2	Utvendig beslag/nedløp	Alder og slitasje.
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje. Ytre tetting.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen.
TG 2	Pipe	Mangler ildfast plate under feieluke.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Sanitær	Manglende lekkasjesikring.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde. Alder og slitasje. Merkbare skjevheter.
TG 2	Overflater, vannrett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje Feil fallforhold. Bom.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1982 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Parkering En biloppstillingsplass i felles garasjerekke følger boligen. Elbillader er montert på plassen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022	Lagt nye gulv. Malt overflater.	Egeninns... ▾	Ikke fremvist ▾
2022	Ny kjøkkeninnredning.	Egeninns... ▾	Ikke fremvist ▾
2022	Modernisert bad med flis på flis.	Håndver... ▾	Fremvist ▾
2022	Nye innvendige dører.	Ukjent ▾	Ikke fremvist ▾



## VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Forhold under befaringen

#### Tilgjengelighet

##### Begrensninger

**Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.**

\* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

### Lovlighet/brannteknisk

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

**Nei.**

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

**Nei.**

**Ja, i henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m. I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i kjelleren og 2. etasje.**

**Kjelleren har ikke lysinnfall eller rømningsveier som tilfredsstillt krav til rom for varig opphold.**

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

**Nei.**

**Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillt dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.**

\* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Fundamenter

TG IU -

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.  
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.  
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering

Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befarings.

Gulv på grunn

TG 2 -

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?

Ja.

Kjeller: Skjevheter over to meters avstand er målt til 5 mm.

Totalt avvik er målt til 8 mm.

I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?

Ja, det er observert sprekkeformasjoner i bod der betong er eksponert. Sprekkeformasjoner bør holdes under jevnlig oppsyn for eventuelle endringer.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?

Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet der betong er eksponert.

Vurdering

TG 2 er gitt grunnet indikasjoner på fukt og sprekkeformasjoner som tidligere nevnt.

\* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 2 -

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale:

Innredet rom.

Det er ikke kjent når rommene først ble innredet.

Er det observert synlige symptomer på fuktskade?

Nei, merk at fuktskader i slike konstruksjoner vil vanligvis ikke kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?

Hulltaking med fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. Det er målt verdier på 13,3, verdier over 15 kan medføre økt risiko for soppdannelse og fuktproblematikk, konstruksjonen bør overvåkes jevnlig.

Hulltaking med fuktmåling er foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befarings. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

---

#### Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

---

\* Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

#### Utvendig drenering

---

##### Drenering

TG 2

Utvendig drenering er fra byggeår.

---

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?  
Fuktindikator er ikke benyttet da yttervegger mot terreng er foret ut og kledd med organisk materiale.

Er det registrert grunnmursplast/topplatt på grunnmur?

Nei. Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?

Nei. Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.

#### Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.

---

\* Vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid for utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

#### Yttervegger og fasade

---

##### Yttervegger

TG 1

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.

---

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader?  
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?  
Nei.

#### Vurdering

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

---

\* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.



Yttervegger er kledd med malt trepanel.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja, det er ikke tilfredsstillende lufting. Tilstrekkelig lufting er en viktig faktor for å begrense fuktpåkjenninger i veggkonstruksjonen.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på treverket?

Nei.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker?

Det er registrert tørkesprekker på panelet.

Er det registrert tegn til museband/musesperre ved stikkprøver?

Nei. I dette tilfellet er det ikke funnet noe museband bak trepanelet, noe som avviker fra vanlig praksis og øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholds nivå som kan gi forkortet levetid?

Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering

Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

\* Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

## Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Ja.

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 22 mm.

Totalt avvik i kjøkkenet er målt til 30 mm.

2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i soverom er målt til 12 mm.

Totalt avvik i soverom er målt til 23 mm.

Vurdering

Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor i henhold til NS 3600, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette umiddelbare tiltak. Dersom det skal legges nye overflater må det påregnes avretting for å oppnå optimalt resultat.

Det er også registrert knirk enkelte steder i 1.- og 2. etasje, noe som kan være et symptom på feil utførelse, forholdet kan også skyldes endringer i klima.

50 000 - 100 000 kr

Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

## Takkonstruksjon

TG 2 -

Saltak i trekonstruksjon.  
Luftespalter i gesimser.  
Loft med inspeksjonsmulighet via loftsluke.  
Gangbart gulv på loftet.  
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?

Nei. Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken da det ikke er trapp i luke. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?

Nei.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?

Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

\* Normal tid for utskifting av vindskier er 15 - 25 år.

## Taktekking

TG 1 -

Yttertaket er tekket med plater.  
Taktekkingen er ifølge tidligere tilstandsrapport fra 2019.  
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.  
Takplater er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?

Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

\* Normal tid for omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid for omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid for omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

## Utvendig beslag/nedløp

TG 2 -

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

\* Normal tid før utskifting av takrenner/hedløp i sink eller plastbelagt stal er 25 - 35 år.

## Trapper og fallsikring

### Trapper

TG 2 -

Rettløps trapper i tre.  
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringsstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?

Nei. Rekkverkshøyden tilfredsstillende ikke kravet på 0,9 meter. Det bør gjøres tiltak for å tilfredsstillende gjeldende forskrifter som gjaldt da trappen ble bygget.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,88 m.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?

Ja, mellom trinn.

Mangler det håndløper i trappeløp?

Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappene.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk og manglende håndløper.  
Dette bør utbedres av sikkerhetsmessige årsaker.

## Vinduer og dører

### Ytterdører

TG 2 -

Ytterdør i tre med glassfelt.  
Balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Ja, det er registrert avvik ved ytre tetting, det er merkbare utettheter nederst mellom karm og dørblad til ytterdør. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger og svekket isolasjonsevne.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

\* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.



Vinduer med to- trelags isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

\* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering

Innvendige dører er i følge eier av nyere dato, enkelte dører tar mot karmen og det må påregnes justering av disse, tilstandsgrad 1 er satt etter en helhetsvurdering.

\* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Innvendige overflater

Laminat.  
Fliser.  
Eksponert betong.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Sparklet og malte overflater.  
Fliser.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Himling

TG 1

Kjeller: Takessplater. Himlingshøyde er målt til 1,98 meter.

1. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,39 meter.

2. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,20 meter.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Pipe

#### Pipe

TG 2

Pusset og malt elementpipe. Feieluke i kjeller.

Er det funnet sprekkdannelse eller andre synlige skader på pipen?

Nei.

#### Vurdering

Under feieluke, skal gulv av brennbar materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra feieluken på minst 300 mm. I dette tilfellet er det ingen ubrennbar plate under feieluker og det er av den grunn gitt TG 2.

#### Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

#### Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Stoppekran er lokalisert i kasse i kjelleren.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?

Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

#### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

#### Varmtvann

TG 2 -

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2006. Berederen er montert i bod i kjeller.  
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?

Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?

Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?

Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

#### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

\* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

#### Sanitær

TG 2 -

Opplegg for vaskemaskin i en bod.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

#### Vurdering

Det er ikke observert automatisk vannstopper tilknyttet vaskemaskin, forholdet kan medføre økt risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje og er av den grunn tildelt tilstandsgrad 2.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.



Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?

Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?

Ja.

Vurdering

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaring.

Oppdriftsventilasjon med ventil i wc. Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.

Friskluftsentiliter i en bod og innredet rom i kjeller.

Spalteventiliter i vinduer.

Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Er det utført rens, eller fornying?

Ikke kjent.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp, kjøl/frys, micro og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2022.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

## Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2 -

Terrasseplattning i forbindelse med inngangsparti, ca. 9 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,80 m.

Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 15 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,86 m.

Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Det er merkbare skjevheter i sydvendt terrasse, forholdet kan være et symptom på ulike setninger, underdimensjonering, fel utførelse, etc.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og ovennevnte punkter.

## Wc

Sanitær

TG 1 -

Veggfestet klosett med innebygget susterne.  
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Ja, ifølge eier er dette utført i etterkant av befaring.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1 -

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge tidligere tilstandsrapport pusset opp i 2007, modernisert av nåværende eier med flis på flis.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Det er fremvist dokumentasjon i forbindelse med ny membran og modernisering med flis på flis i 2022.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

\* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.  
Gulv og vegger er flislagt.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt?

Det vannrette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Nei. Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet som følge av plassering av badekar.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ved rengjøring av sluket må badekaret flyttes.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?

Ja, det er utettheter rundt rørgjennomføringer i kasse ved siden av badekar. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger i konstruksjonen.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist. Målt 14 mm fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

#### Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) som nevnt over.

Sluk, røropplegg gulv- og veggkonstruksjon for øvrig er i hovedsak av eldre dato og slitasje må påregnes.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

#### Sanitær

TG 1

Dusj i badekar.

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Ja.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

#### Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.



Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.  
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

---

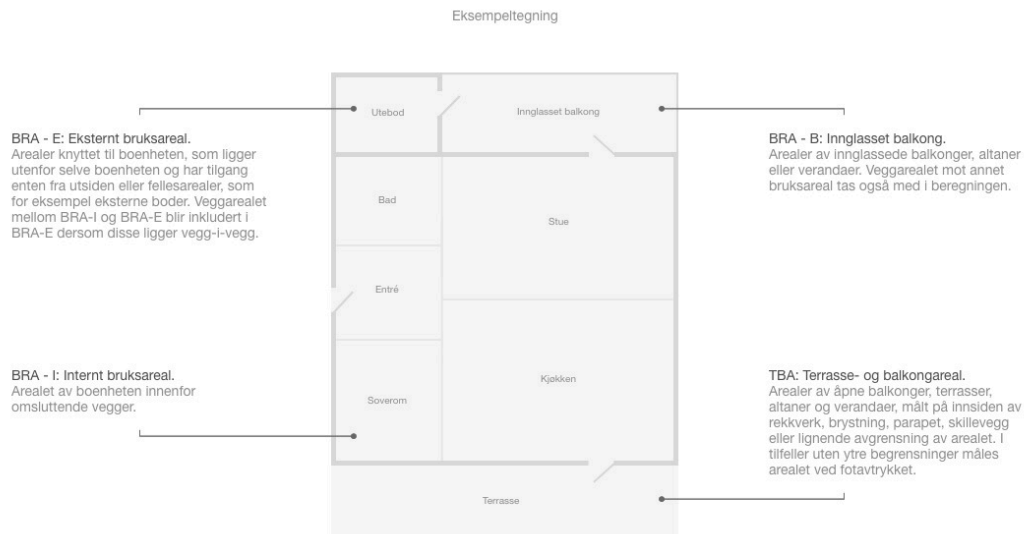
Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?  
Det er fremlagt periodisk kontroll etter NEK 405-2:2020 datert 07.08.2024 og samsvarserklæring datert 07.08.2024 og det er derfor ikke foretatt forenklet vurdering av anlegget.

---

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



### Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	43			
1. etasje	48	5		24
2. etasje	45			
<b>Sum</b>	<b>136</b>	<b>5</b>		<b>24</b>
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>141</b>			

\* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

## Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Tre boder og innredet rom.		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue og wc.	Utebod.	
2. etasje	Gang, tre soverom, bad og bod.		

## Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller	31	12	Innredet rom.	Tre boder.
1. etasje	48	5	Entré, kjøkken, stue og wc.	Utebod.
2. etasje	43	2	Gang, tre soverom og bad.	Bod.

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

## Arealer - felles garasjerekke

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		12		
Sum		12		
Totalt bruksareal	12			

## Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom	

## FORUTSETNINGER

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befarung vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befarungen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befarungen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befarungen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befarung og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befarungen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befarungen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Lillestrøm	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1204240113	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Samaira Yasmeen Akhtar	Mohammad Arsalan Raja
<b>Gateadresse</b>	
Bekkasinvegen 79	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	arsalan raja og samaira akhtar
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Lo innboforsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204240113

## 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: SYA, MAR

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	membran og fliss er gjort av dem
Arbeid utført av	Vigh bygg

Filer

[Faktura1043.pdf](#)

[Faktura 11385.pdf](#)

[Faktura1039.pdf](#)

[Sluttdokumentasjon\\_bekkasinvegen\\_79.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	membran sluk
-------------	--------------

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	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

Beskrivelse	kjenner ikke til det, men takstmannen som var innom nylig hadde gitt beskjed at det var noen skjeveheter med gulvet på grunn av alder på bolig.
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	godkjenning av strøm og nye system i sikringsboksen
Arbeid utført av	Proff Elektriker AS

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[Periodisk kontroll av boliginstallasjon etter NEK 405-2\\_2020.pdf](#)

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	godkjenning av strøm og nye system i sikringsboksen
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

har el lader i garasjen men aldri blitt brukt av oss.

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

Nei

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

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

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

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 næringsseidendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseidendom, 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204240113



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
samaira Akhtar	d7b117f1a0a6c51cf127b8ab8 e998fb0b0b8e4d5	15.08.2024 08:56:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

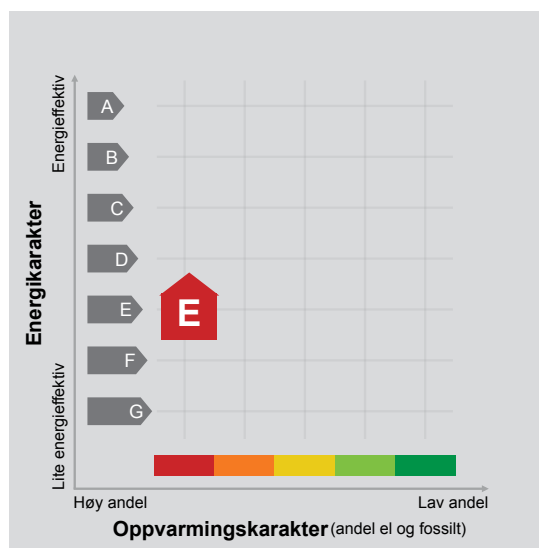
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arsalan Raja	1103cc6dbfcacdbd53d69a2a ccf34c9bc830da0b	15.08.2024 00:14:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240113

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Bekkasinvegen 79
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150476216
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-6927
Dato	09.08.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**
- **Isolere varmtvannsrør**

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1982
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	148
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.

Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bekkasinvegen 79  
Postnummer: 2008  
Sted: FJERDINGBY  
Kommune: Rælingen  
Bolignummer: H0101  
Dato: 09.08.2024 23:45:36  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-6927

Kommunennummer: 3224  
Gårdsnummer: 102  
Bruksnummer: 319  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 150476216

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 9: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 15: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggene.



**Tiltak 20: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Bekkasinvegen 79

Nabolaget Åmot - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Aamodt Linje 350	7 min 🚶 0.5 km
🚗 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 🚗 3.5 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 🚗 23.1 km
✈️ Oslo Gardermoen	35 min 🚗

## Skoler

Fjerdingsby skole (1-10 kl.) 428 elever, 22 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Rud skole (1-7 kl.) 316 elever, 21 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 23 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Rælingen videregående skole 579 elever	18 min 🚶 1.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 🚗 5.1 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Tomasz Lukasz Pis	18 min 🚶
🚗 Rælingen vgs - Akershus fylkeskomm..	20 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

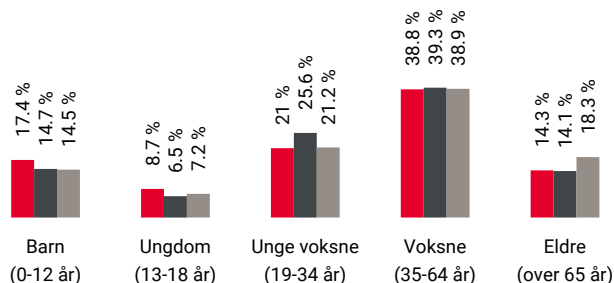
Bra 66/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åmot	1 239	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tangen barnehage (0-5 år) 35 barn	5 min 🚶 0.4 km
Sannum barnehage (1-5 år) 84 barn	15 min 🚶 1.1 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 73 barn	26 min 🚶 1.9 km

## Dagligvare

Kiwi Rælingen	9 min 🚶
Joker Rælingen PostNord, søndagsåpent	26 min 🚶 1.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100



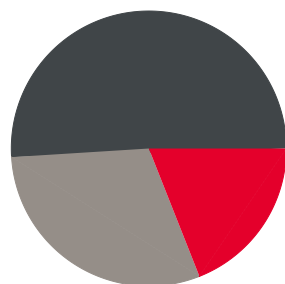
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

## Sport

Nylandsveien ballfelt	11 min
Ballspill	0.8 km
Sundenga borettslag	15 min
Ballspill	1.1 km
SATS Lillestrøm	6 min
Fresh Fitness Lillestrøm	6 min

## Boligmasse



19% enebolig  
51% rekkehus  
30% annet

«Fint for barn, mulighet for vinteraktiviteter, skogsturer, kulturelle opplevelser. Rolig.»

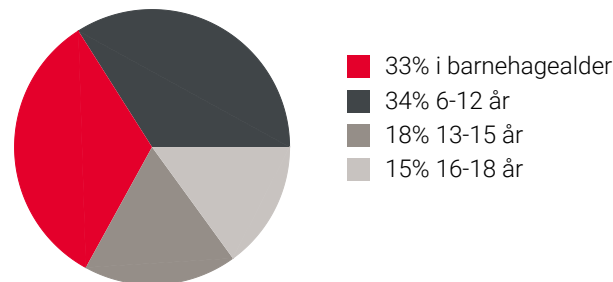
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Lillestrøm Torv	7 min
Ringen apotek Rælingen	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

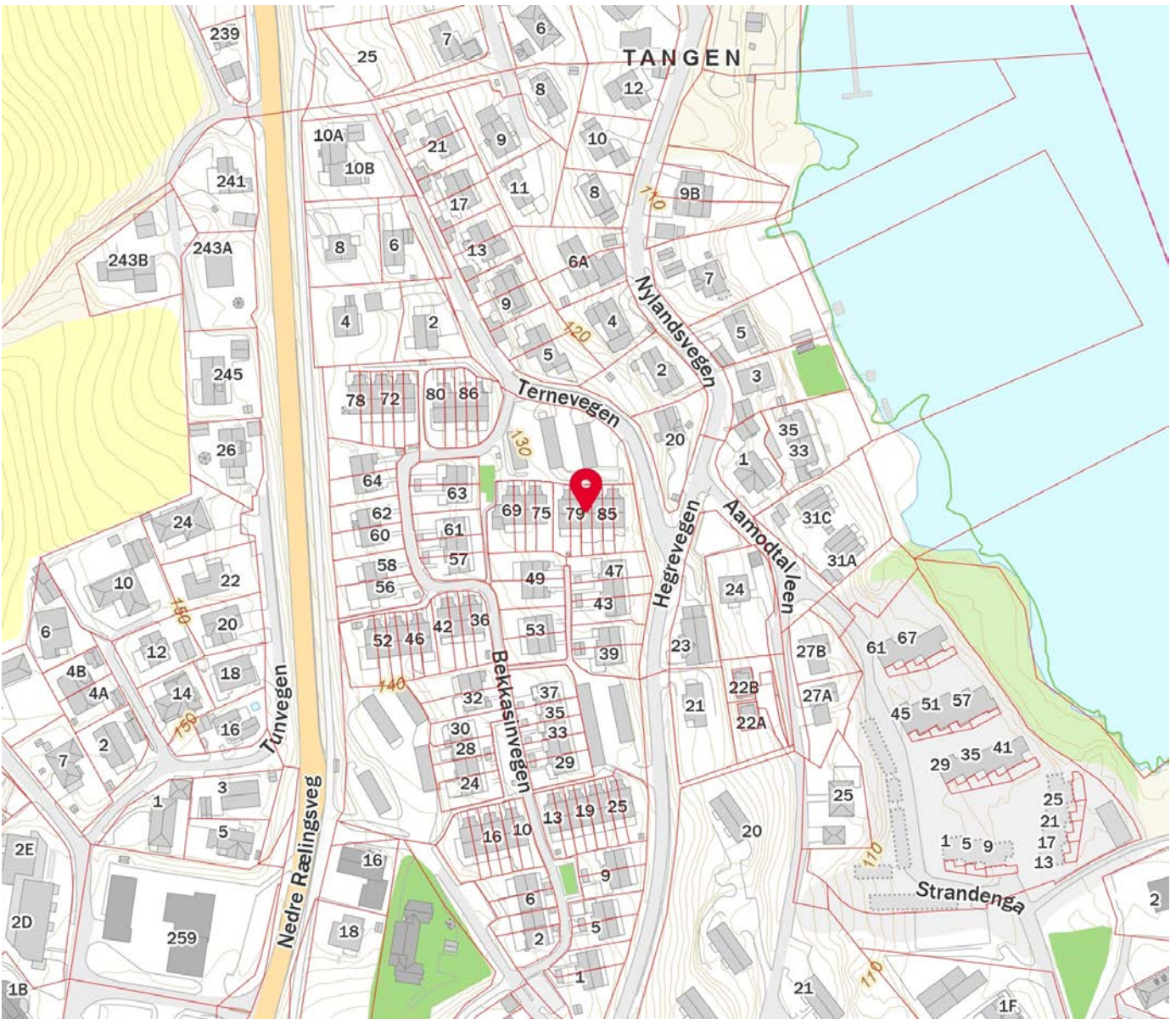
Åmot  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på  
help.no/minside,  
telefon 22 99 99 99  
eller epost post@help.no

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Bekkasinvegen 79  
2008 FJERDINGBY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Albertine Schaug

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 468 09 448  
**E-post:** albertine.schaug@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre