

aktiv.





Eiendomsmegler/Jurist

Solveig Granlund

Mobil 951 51 983

E-post solveig.granlund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 181 390,-
Total ink omk.: Kr 6 671 390,-
Selger: Mateusz Adrian Bielaj

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
P-rom/BRA: 183/183 m²
Tomtstr.: 538.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 93, bnr. 66
Oppdragsnr.: 1205230238

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund har gleden av å presentere Burvegen 31. En flott og påkostet enebolig i et veletablert boligområde nær trivelige tur- og rekreasjonsområder ved Årnestangen. Boligen holder gjennomgående høy standard og har moderne farger - og materialvalg. Kjøkkenet har en smakfull og velutstyrt innredning med integrerte hvitevarer. Åpen og sosial løsning mellom stue, spisestue og kjøkken. Boligens hoveddel har 2 delikate badrom, 3 fine soverom og walk-in garderobe. U.etasjen er nyinnredet med kjøkken, stue, bad og 1 soverom (omsøkt bruksendring). Eiendommen har naturskjønn beliggenhet i Rælingen med nærhet til skoler, barnehager samt dagligvarehandel.

Tomten er pent opparbeidet med plenareal, solrik terrasse og singlet gårdsplass med biloppstillingsplasser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Planopplysninger	71
Reguleringsplankart	73
Matrikkelrapport	75
Midlertidig brukstillatelse	78
Originale byggetegninger	79
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 183kvm

P-rom 183kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

-1. underetasje: 65 kvm

1. etasje: 80 kvm

2. etasje: 38 kvm

Primærrom

-1. underetasje: 65 kvm Trapperom, gang, kjøkken, stue, soverom, bad, hobbyrom.

1. etasje: 80 kvm Entré, kjøkken, stue, soverom, bad.

2. etasje: 38 kvm Trapperom, gang, 2 soverom, bad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

538.5 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og solrik tomt opparbeidet med stort plenareal og gruset gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et naturskjønt boligområde i Rælingen kommune. Kun 12 min kjøring fra Lillestrøm sentrum og 9,4 km fra Lillestrøm stasjon. I tillegg til sin beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområde, du kan blant annet ta turen til Ramstadsjøen og DNT-hytta Huldreheim, Huldrekolonien og Tristillen på merkede turstier.

Nærhet Marikollen idrettspark med alpinbakke, lysløyper, skøytebane, klubbhus, ny skatepark/aktivitetspark og flere fotballbaner. Her er det aktivitetstilbud for alle, både sommer og vinter. Marikollen og omkringliggende områder er i stadig utvikling. Det går merkede løyper fra Marikollen og opp til både Bjønnåsen og andre flotte destinasjoner. Bjønnåsen kan skilte med Østmarkas beste utsikt. På toppen er det en sikteskive som angir avstand og retning til stedene man ser derfra. Av noen av stedene kan nevnes

Gaustatoppen (1881 moh), Holmenkollen (417 moh) og Tryvannshøgda (529 moh). En sykkelturn unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva. Myrdammen ligger også i nærheten, med flotte bade- og fiskemuligheter.

Nærhet til flere barnehager bla. Smestadtoppen barnehage, Espira Tristilbakken (kunnskapsbarnehage), samt Hektneråsen FUS barnehage. Videre har du Smestad skole med 1-7 trinn og elever i ungdomstrinnene tilhører Marikollen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som bla. Rælingen, Skedsmo, og Lillestrøm videregående skole.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Fra Lillestrøm bruker toget ca. 12 min til Oslo S. Med bil fra Burvegen tar det ca. 12 min til Lillestrøm, 15 min til Strømmen, 36 min til Oslo S og 41 min til Oslo lufthavn. Fra boligen er det kort vei til Lillestrøm og Strømmen med alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi Rælingen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Aamodt-senteret et variert utvalg med bla. catering, frisør og apotek. Joker Hektnersletta er boligens nærmeste dagligvare og har åpningstider fra 06.00-23.00 på hverdager og kl. 09.00-23.00 på lørdag/søndag.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Grunnmur i antatt Leca/murkonstruksjon og støpt såle i betong.

Innvendig:

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Overflater oppusset i 2021-2022 og fremstår med med liten bruksslitasje.
Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflategulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av faglært. Total renovering av badene ved BK-bygg&rehabilitering.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja, ny membran, sluk.

Er arbeidet byggemeldt?

- Ja.

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

- Ja, kun av faglært. Faglært godkjent firma VVS.

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. Total renovering av EL-anlegget. Utført av 24T Elektro AS.

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

- Ja.

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

- Ja, kun av faglært. Byggfirma og min far som er faglært tømrer med lang erfaring.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Innredet kjelleretasje med stue, kjøkken, bad og soverom som bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel. Vil pt. ikke kunne godkjennes som hybeldel i Rælingen kommune.

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

- Ja, tilbygg og bruksendring av kjelleretasje.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Tilbygg godkjent, venter på bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel.

Innhold

Entré

Boligen har et hyggelig og overbygd inngangsparti. Inne venter entré i tilknytning til gang. Entreen har fliser på gulv, gulvvarme og malte slette overflater. På den ene siden av entreen er det takhøye skyvedører med speil fronter. Garderoben benyttes som et walk-in closet.

Stue

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning og er malt i delikate farger. Stuen kan møbleres i 2 soner, med spisestue og tv-/sofakrok. Rommet har laminat på gulv, listefri himling og downlights. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse på ca. 45 kvm.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen fra Blum ble satt inn i 2021 og er hvit med slette fronter. Innredningen er montert i L-form og det er satt inn kjøkkenøy hvor det er nedfelt induksjonstopp. Over koketoppen er det en sort ventilator med mekanisk avtrekk. Videre har kjøkkenet integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/frys.

Bad

Boligen har to bad i hoveddel. Badet i første etasje ble pusset opp i 2021 og har et stilig uttrykk med mørke veggfliser og små fliser på gulv i dusjsonen. Øvrige vegger er malt i en dus blånyanse og det er lagt 60x60 fliser på gulv med varmekabler. Badet er innredet med servant på underskap, vegghengt toalett, dusjsone og speil med belysning. I himling er det montert downlights.

Bad 2

Badet i andre etasje har fliser i tremitasjon på gulv, lyse fliser på vegg og hvitmalt himling med downlights. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, et delikat badekar og vegghengt skuffemøblement med servant. Over servanten er det speil med belysning og ved siden av har du et skap for ekstra lagring.

Soverom

Boligen har 3 soverom, 1 i første etasje og 2 i andre etasje. Soverommet i første etasje er malt i en beige tone åpen og godt med lysinnslipp. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Soverommene i andre etasje er romslige selv om det er skråtak. Hovedsoverommet har tilkomst til walk-in closet.

Underetasje.

Underetasjen i boligen har nylig blitt pusset opp og er i dag innredet med stue, bad, gang og rom omsøkt til soverom. Overflatene holder god standard med lyse, moderne laminatgulv og malte slette flater på vegg. Entré med fliser på gulv, kjøkken, stue, soverom og baderom med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. I forbindelse med salget er underetasjen omsøkt bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og godkjenning av rom for varig opphold. Underetasjen inneholder videre trappegang og sportsbod/vaskerom som tilhører hoveddel.

Standard

Tg2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Kryp kjeller
Innvendig > Innvendige trapper
Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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. Selger opplyser at alle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger salget.

Parkering

Flere biloppstillingsplasser på singlet gårdsplass.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polisenummer

7158975

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen har gulvvarme i entré og 3 bad.
Elektriske panelovner.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Sikringsskapet har automatsikringer.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 490 000

Kommunale avgifter

Kr 17 564

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. 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 1 077 508

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 879 029

Formuesverdi sekundær år

2021

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 93, bruksnummer 66 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:

3027/93/66:

06.08.1987 - Dokumentnr: 105919 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3027 Gnr:93 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 633299 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:93 Bnr:66

05.05.1987 - Dokumentnr: 103253 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3027 Gnr:93 Bnr:9

Rettighet hefter i: Knr:3027 Gnr:93 Bnr:11

Rettighet hefter i: Knr:3027 Gnr:93 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3027 Gnr:93 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 13.09.1988.

Det er gitt igangsettingstillatelse for tilbygg datert 07.12.2020.

Det er avvik på godkjente og byggemeldte tegninger med dagens bruk:

- I 1.etasje er det bygd et tilbygg med entré (foreligger igangsettingstillatelse).
- Det er tegnet inn et soverom i 1.etasje, denne veggen er revet for å lage større stue.
- Vegg mellom kjøkken og stue er revet.
- I 2.etasje er det revet vegg mot en bod for å lage større soverom.
- I 2.etasje er vegg mot bod delvis revet for å utvide soverom og lage walk-in closet.
- Tidligere kott har blitt implementert i bad.

Boligens underetasje avviker fra originale byggetegninger. På de originale byggetegningene er underetasjen registrert med vaskerom, hobbyrom samt diverse boder for mat, klær, sport og redskap . Selger har parallelt med salget sendt bruksendring av underetasjen til kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei, med privat vei som avkjøring.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Hybelen leies ut som del av egen bolig. Selger har parallelt med salget sendt bruksendring til kommunen.

Legalpant

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

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

6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,00))

181 390,- (Omkostninger totalt)

6 671 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 181 390

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 dekningssalg 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger er inkludert. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Solveig Granlund
Eiendomsmegler/Jurist
solveig.granlund@aktiv.no
Tlf: 951 51 983

Ansvarlig megler

Solveig Granlund
Eiendomsmegler/Jurist
solveig.granlund@aktiv.no
Tlf: 951 51 983

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

05.02.2024

2. ETASJE



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for iv. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Entré & gang



Moderne kjøkken



Stue & Spisestue



Baderom

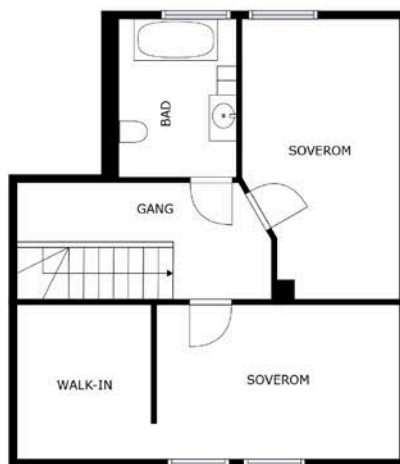


Soverom i 1.etasje



2.etasje

3. ETASJE



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for iv. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Baderom 2. etasje

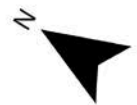
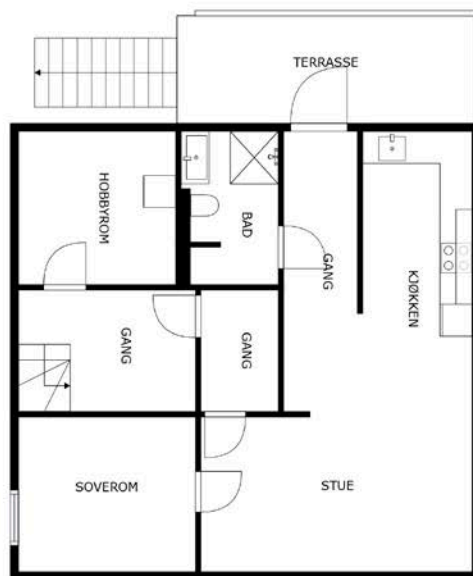


2 romslige soverom



Underretasje

1. ETASJE



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for iv. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme







Burvegen 31

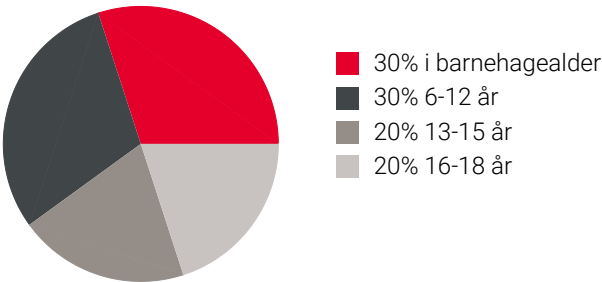
Offentlig transport

🚗 Årnesvegen	16 min 🚶
Linje 350	1.3 km
🚆 Lillestrøm stasjon	12 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	9.4 km
✈ Oslo Gardermoen	40 min 🚶

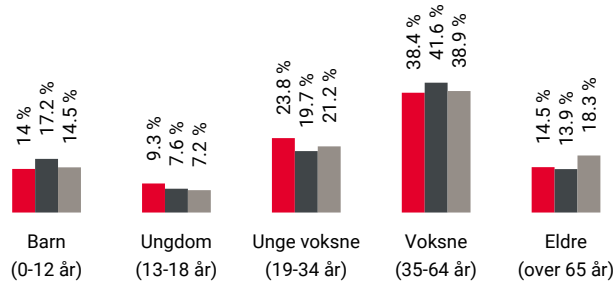
Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
484 elever, 30 klasser	3.3 km
Nordby skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
125 elever, 9 klasser	4.7 km
Fjerdingsby skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
416 elever, 20 klasser	5.7 km
Marikollen ungdomsskole (1-10 kl.)	9 min 🚶
443 elever, 20 klasser	6.1 km
Rælingen videregående skole	9 min 🚶
579 elever	6.6 km
Strømmen videregående skole	15 min 🚶
515 elever, 45 klasser	11 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Nordby 2	172	71
■ Kommune: Rælingen	19 024	7 993
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
112 barn	3 km
Smestadtoppen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
92 barn	3.2 km
Espira Tristilbakken barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
118 barn	3.3 km

Dagligvare

Joker Hektnersletta	4 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	2.4 km
Rema 1000 Marikollen Torg	8 min 🚶

Sport

⚽ Åsvang	5 min 🚶
Fotball	3.4 km
⚽ Solstua/Smestad lekeplass	6 min 🚶
Ballspill	3.4 km
🏊 Atletico treningssenter	11 min 🚶
🏊 SATS Lillestrøm	12 min 🚶



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 Kløfta 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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205230238	

Selger 1 navn
Mateusz Adrian Bielaj

Gateadresse	
Burvegen 31	

Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205230238

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering av badene.
Arbeid utført av	BK-bygg&rehabilitering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran, sluk
-------------	------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Faglært godkjent firma VVS.
Arbeid utført av	Michal Kwiatkowski

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering av EL-anlegget.
Arbeid utført av	24T Elektro AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det finnes opplegg rør for å koble ladeboks.
-------------	--

Document reference: 1205230238

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byggefirma og min far som har faglært tømrer med langt erfaring.
Arbeid utført av	Husoghagetjenester AS, Mariusz Bielaj faglært tømrer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Innredet kjelleretasje med stue, kjøkken, bad og soverom som brukesendres fra tilleggsdel til hoveddel. Vil pt. ikke kunne godkjennes som hybeldel i Rælingen kommune.
-------------	--

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det kommer til å bli godkjent iht avtale. Selges ikke uten godkjenning.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, tilbygg og bruksendring av kjelleretasje.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilbygg godkjent, venter på bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel.
-------------	---

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

Tilleggskommentar

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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: 1205230238

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mateusz Bielaj	c7599fed3a5fd4b34f3e7cf6 fafe769a467e1f21	11.01.2024 09:24:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205230238

- 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>

Tilstandsrapport

📍 Burvegen 31, 2008 FJERDINGBY

📖 RÆLINGEN kommune

gnr. 93, bnr. 66

Areal (BRA): Enebolig 183 m²



Befaringsdato: 04.07.2023

Rapportdato: 21.09.2023

Oppdragsnr.: 19291-1598

Referansenummer: SJ1811

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS



Gyldig rapport
21.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS



Rapportansvarlig



Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1988 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1985, Tek 2017 på bad samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i antatt Leca/murkonstruksjon og støpt såle i betong.

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble inispisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Lekter og undertak fra 2021, takstein ble omlagt i 2022 ved en reklamasjon iht. eiers opplysninger.

Nedløp, renner og beslag fremstår med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner- og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Renner og beslag ble besiktiget fra bakkeplan. Kommende lokale utbedringer er et normal forventet vedlikehold.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendig panel i liggende bordkledning. Panel fremstår som godt vedlikehold, tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Kommende utskiftninger av enkeltbord kan for øvrig ikke utelukkes på sikt. Ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner.

Takkonstruksjon fra byggeår i antatt taksperrer. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser men begrenset

kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Fabrikkmalte vinduer i pvc med 3-lags isolerglass fra 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt terrassedør i pvc med isolerglass fra 2020. Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2021. Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra 2021 og 2022. Dører fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 45 m². Trekonstruksjon bygget på støpte søylefundamenter. Terrassen fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Kommende justering av slike store terrasser kan ikke utelukkes på sikt. Rekkverk er på 90 cm og fraviker anbefalt forskrift men ansees ikke som noen større ulempe grunnet moderat fallhøyde. Tretrapp i front av boligen oppført i trekonstruksjon og fremstår med tiltenkt funksjon. Bygget mot grunn og på hellepunkter. Opparbeidelse av rekkverk rundt trapp til inngangsdør tilfaller ny eier.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater oppusset i 2021-2022 og fremstår med med liten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Ingen pipeløp i boligen. Tg er ikke vurdert.

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp og i stue. Påvist damper under grunn og papp i stue. Noe antydninger til kondens og bør holdes under oppsyn. Fuktprosent målt til over 20%.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det ble foretatt fuktmålinger (vekt-%) i treverk (bjelker og på svill). Ingen verdier over 11 %. Dette ansees som tørt. Det gjøres oppmerksom på at kryprom erfaringsmessig har høy skadefrekvens selv om det ikke her var synlig tegn til skade, men undertegnede kan følgelig ikke garantere mot skjult skade. På generelt grunnlag er jevnlig kontroll og overvåking alltid å anbefale på kryprom. Økt ventilering i grunnmur kan med fordel økes. Fuktspærre mot grunn bør etableres.

Furutrapp fra byggeår dog oppusset i 2021. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Mdf innerdører fra 2021. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etg:
Bad fra 2021 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Servant på underskap, speil og belysning. Veggghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Bad i 2.etg:
Bad fra 2022 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Veggghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår uten bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Grunnet valg av fliser er det ikke tilfredsstillende fall rundt sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Bad i kjeller:
Bad fra 2022 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt gulv med varmekabler i gulvet og våtromsplater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Veggghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vask og tørk. Bad fremstår uten bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt godt over 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)
Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i 1.etg:

Blum kjøkkeninnredning fra 2021 med slette grå fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøp/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med liten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i kjeller:

kjøkkeninnredning fra 2023 med slette grå fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, induksjonstopp, opplegg oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator med kanal ut. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand uten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra 2021 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap ved bad. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Avløpsrør fra 2021 av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År. Naturlig ventilasjon i kjeller med veggeventiler og flaten dørterskler. Ved ønske om balansert ventilasjon i kjeller tilfaller dette ny eier.

Varmtvannsbereder på ca. 200 L fra 2021 plassert på spesialrom. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Varmtvannsbereder på ca. 120 L fra 2021 plassert på badet i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i bod. Samsvarserklæring er fremlagt der anlegget er under 5 år. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell generell kontroll. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat fra 2023. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle

Beskrivelse av eiendommen

parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene.

Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser foruten stedvis lokale riss. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL), alder er ukjent. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør. TG er gitt med tanke på antatt alder og gjenværende forventet levetid.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	38	38	0
1. Etasje	80	80	0
Kjelleretasje	65	65	0
Sum	183	183	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

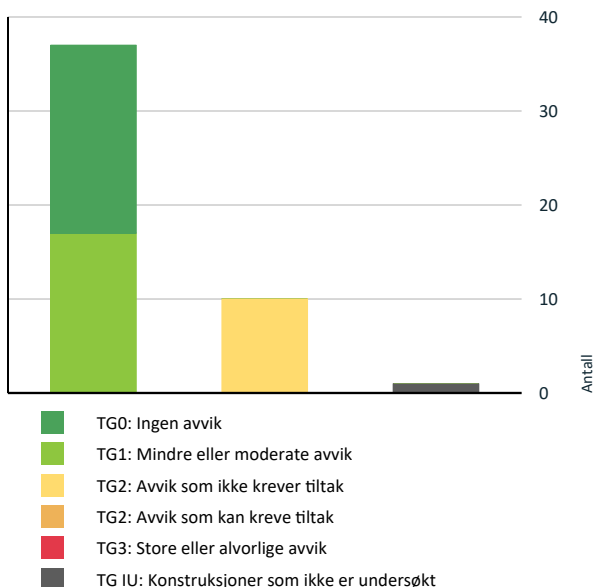
[Gå til side](#)

Enebolig

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

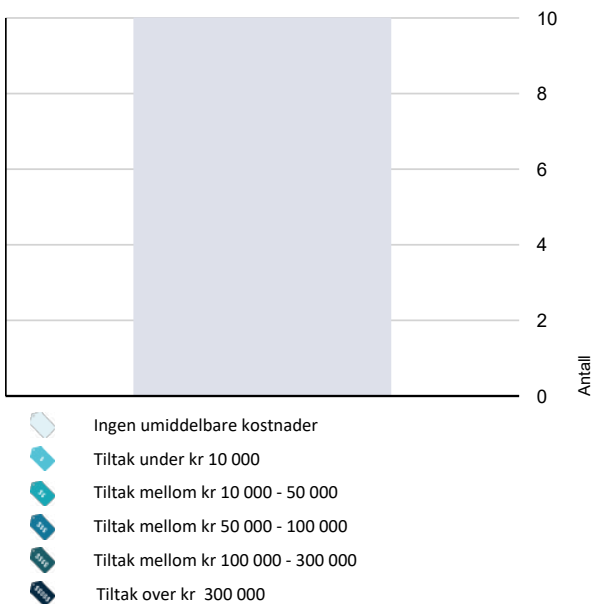
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Tg er gitt med tanke opprinnelig alder og manglende dokumentasjon på underliggende konstruksjoner.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det ble påvist dampspærre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampspærre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampspærre på sikt er påregnelig.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Lekter og undertak fra 2021, takstein ble om lagt i 2022 ved en reklamasjon iht. eiers opplysninger.



Kontroll av undertak.

Nedløp og beslag

TG 2

Nedløp, renner og beslag fremstår med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvar på befaringsdagen slik at renner- og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Renner og beslag ble besiktiget fra bakkeplan. Kommende lokale utbedringer er et normal forventet vedlikehold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Snøfangere bør opparbeides for tilfredsstillende sikring av snøras.

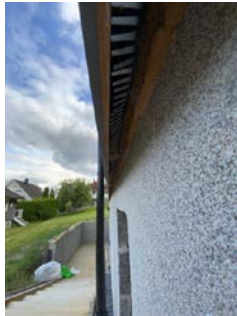
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon - panel

TG 1

Utvendig panel i liggende bordkledning. Panel fremstår som godt vedlikehold, tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Kommende utskiftninger av enkeltbord kan for øvrig ikke utelukkes på sikt. Ukjent utførelse på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Årstall: 2021

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon fra byggeår i antatt taksperrer. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.



Synlige luftespalter i gesimskasser.



Synlige ventiler i gavlvegger.



Synlige ventiler i gavlvegger.



Synlige luftespalter i gesimskasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg er gitt med tanke opprinnelig alder og manglende dokumentasjon på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

TG 1

Fabrikkmalte vinduer i pvc med 3-lags isolerglass fra 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Fabrikkmalt terrassedør i pvc med isolerglass fra 2021. Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2021. Dør fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra 2021. Dører fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse med utgang fra stue på ca. 45 m². Trekonstruksjon bygget på støpte søylefundamenter. Terrassen fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Kommende justering av slike store terrasser kan ikke utelukkes på sikt. Rekkverk er på 90 cm og fraviker anbefalt forskrift men ansees ikke som noen større ulempe grunnet moderat fallhøyde. Tretrapp i front av boligen oppført i trekonstruksjon og fremstår med tiltenkt funksjon. Bygget mot grunn og på hellepunkter. Opparbeidelse av rekkverk rundt trapp til inngangsdør tilfaller ny eier.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

TG 1

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater oppusset i 2021-2022 og fremstår med med liten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon

TG 2

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

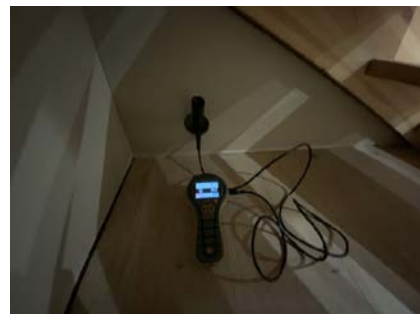
TG IU

Ingen pipeløp i boligen. Tg er ikke vurdert.

Rom Under Terreng

TG 2

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp og i stue. Påvist damspærre under grunn og papp i stue. Noe antydninger til kondens og bør holdes under oppsyn. Fuktprosent målt til over 20%.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble påvist dampsperre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampsperre på sikt er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fjerning av dampsperre på nedre del av vegg bør utføres da det er anbefalt at konstruksjoner under grunn har en pustende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det ble foretatt fuktmålinger (vekt-%) i treverk (bjelker og på svill). Ingen verdier over 11 %. Dette ansees som tørt. Det gjøres oppmerksom på at kryprom erfaringsmessig har høy skadefrekvens selv om det ikke her var synlig tegn til skade, men undertegnede kan følgelig ikke garantere mot skjult skade. På generelt grunnlag er jevnlig kontroll og overvåking alltid å anbefale på kryprom. Økt ventiler i grunnmur kan med fordel økes. Fuktsperre mot grunn bør etableres.



Kontroll av kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

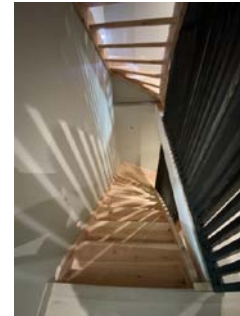
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

TG 2

Furutrapp fra byggeår dog oppusset i 2021. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.



Besiktigelse av trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

TG 1

Mdf innerdører fra 2021. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etg:

Bad fra 2021 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med liten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 0

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 0

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 0

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Bad i kjeller:

Bad fra 2022 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt gulv med varmekabler i gulvet og våtromsplater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vask og tørk. Bad fremstår uten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 0

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 0

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt godt over 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon.



Kontroll av sluk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vask og tørk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 0

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etg:
Bad fra 2022 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår uten bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 0

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Grunnet valg av fliser er det ikke tilfredsstillende fall rundt sluk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

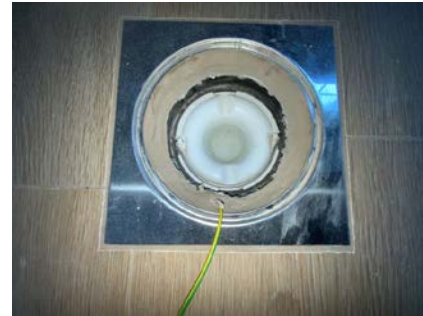
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 0

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken i 1.etg:
Blum kjøkkeninnredning fra 2021 med slette grå fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med liten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 0

Kjøkken i kjeller:
kjøkkeninnredning fra 2023 med slette grå fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, induksjonstopp, opplegg oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator med kanal ut. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand uten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Vannrør fra 2021 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap ved bad. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør fra 2021 av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor.

Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet.

Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Naturlig ventilasjon i kjeller med veggeventiler og flaten dørterskler. Ved ønske om balansert ventilasjon i kjeller tilfaller dette ny eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank



Varmtvannsbereder på ca. 200 L fra 2021 plassert på spesialrom.
Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.
Varmtvannsbereder på ca. 120 L fra 2021 plassert på badet i kjeller.



Besiktigelse av bereder.



Besiktigelse av bereder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg



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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i bod.
Samsvarserklæring er fremlagt der anlegget er under 5 år.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell generell kontroll.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

! TG 0

Brannslukningsapparat fra 2023. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Drenering

! TG 2

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene.



Besiktigelse av drenering/fuktsikring.



Besiktigelse av drenering/fuktsikring.



Besiktigelse av drenering/fuktsikring.



Besiktigelse av drenering/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpt såle fra byggeår til antatt faste masser. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser foruten stedvis lokale riss. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Terrengforhold

TG 0

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL), alder er ukjent. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør. TG er gitt med tanke på antatt alder og gjenværende forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2. Etasje	38	38	0	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom med omkledding, Bad	
1. Etasje	80	80	0	Entré , Soverom , Kjøkken , Stue , Bad	
Kjelleretasje	65	65	0	Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Kjøkken , Hobbyrom , Stue	
Sum	183	183	0		

Kommentar

Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,30 meter i kjellerstue.

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i stue.

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,36 meter i gang. Gulvareal inkl. skillende vegger på ca. 50 m². Brannstige bør opparbeides for tilfredsstillende rømningsvei.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noe avvik i kjelleretasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2023	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Mateusz Adrian Bielaj	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3027 RÆLINGEN	93	66		0	538.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Burvegen 31

Hjemmelshaver

Bielaj Mateusz Adrian

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og singlet gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	7158975			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SJ1811>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 30.06.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3027	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Burvegen 31, 2008 FJERDINGBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3027/247/Dokumenter/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 538 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	174
Navn	Reguleringsplan for Buret
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	28.11.2007
-----------------------	------------

Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3027/174/Dokumenter/174_regbest.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal	538 m ²
	Formål	Boliger



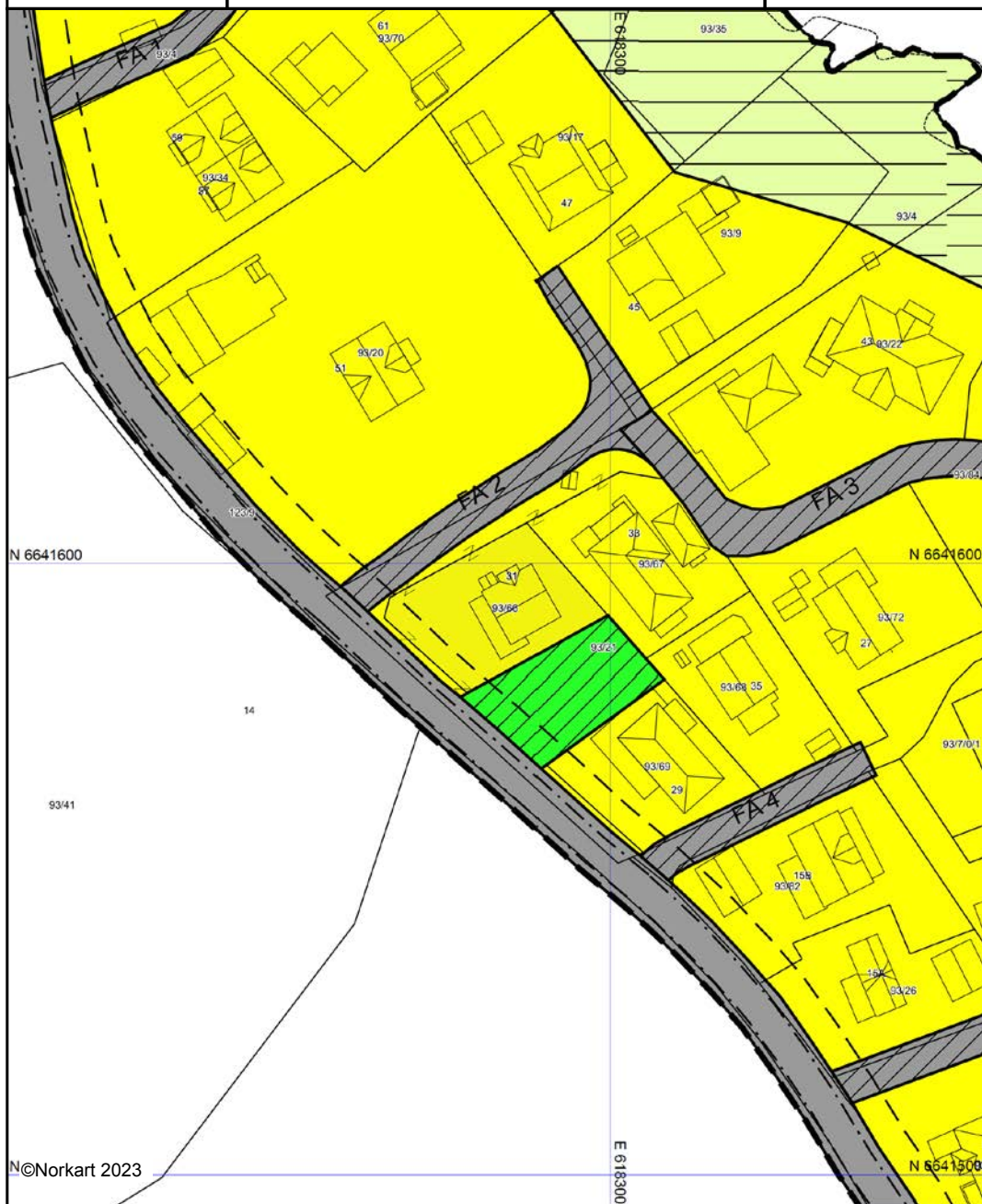
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 93/66
Adresse: Burvegen 31
Utskriftsdato: 30.06.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



N©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Parkeringsplass
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensningslinje
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Abo
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL A - BURESLETTA	Beregnet areal	538.5
Etablert dato	15.07.1987	Historisk oppgitt areal	539
Oppdatert dato	17.03.2020	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	93/66
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	25.05.2010			
Annen forretningstype	25.05.2010			93/21, 93/66, 93/67
Fradeling av grunneiendom	15.07.1987			93/21 (-539), 93/66 (539)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6641590.26	618270.22	0	Ja	538.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BIELAJ MATEUSZ ADRIAN F030795*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BURVEGEN 31 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Burvegen 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	502 Nordby 2	Tettsted	
Valgkrets	5 Nordby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6829678		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	13.09.1988
2	6829678	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	07.12.2020

1: Bygning 6829678: Enebolig (111), Tatt i bruk 13.09.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	125,5
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.09.1987	21.09.1987
Igangsettingstillatelse	16.05.1988	16.05.1988
Tatt i bruk	13.09.1988	13.09.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Burvegen 31	H0101	93/66	158	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	27	0	27	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0
K01	0	64	0	64	0	0	0

2: Bygningsendring 6829678-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 07.12.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	12,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	12
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	07.12.2020	28.07.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Burvegen 31	H0101	93/66	12,2	0	0	0	

Etasjer

--	--	--	--	--	--	--	--	--

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	12,2	0	12,2	0	0	0

RÆLINGEN KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSETATEN
RÆLINGSVEG 176
2008 FJERDINGBY
TLF. 83 80 10

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Plan- og bygn.lov av 14.juni
1985, prg. 99, nr 2 og 3.

Br.2858/EB/wo

BYGGEPLASS (ADR)	ARB.ART	GNR/BNR
Burvegen 31	Nybygg	93/187 66
BYGN.ART	DATO FOR SØKN.	DATO FOR VEDT. SAK NR.
Enebolig	21.05.87	21.09.87 DB 102/87
BYGGHERRE	ADRESSE	TLF.
Lindis og Tore Ole Aasen	Konowsgt. 8, 0192 Oslo 1	
ANMELDER	ADRESSE	TLF.
G. Block Watne A/S	P.boks 295, 2001 Lillestrøm	
ANSVARSHAVENDE	ADRESSE	TLF.
Kjell Leon Stølan	Libakkfaret 1B, 1184 Oslo 11	

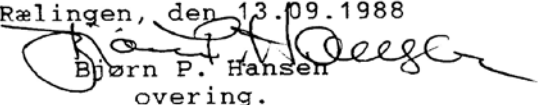
Etter foretatt befaring den 06.09.1988 gis i medhold av plan- og bygn.lovens prg. 99 midlertidig brukstillatelse for eneboligen. Ansvarshavende pålegges å besørge følgende restarbeider utført:

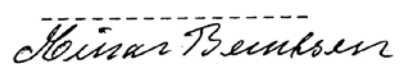
1. Montering av trapp utv. v/inngangen.
2. " " terrasse. Dør ut til denne skal sikres.
3. " " stolper under takutbygget v/inngangen.
4. " " takstein. Resterende.
5. " " kjellervinduer. Resterende.
6. " " vindskier og dekkbord.
7. " " trapp ned til kjeller.
8. " " pipe. Pipe skal monteres etter de nye forskriftene.
9. " " brannvarsler.
10. Resterende arbeid i kjeller.
11. " " i 2.etg.
12. Igjennfylling inntil grunnmur.
13. Behandling av grunnmur utv.
14. Rekkverk monteres på den midlertidige trapp utv. v/inngangen.
15. Innpussing av kjellervinduer utv.
16. Dreenskummen rettes opp. Undersøk om det er skader før igjennfylling.
17. Se brukstillatelse for sanitæranlegg datert 07.09.1988.

Arbeidet må være utført innen: 30.12.1989. Punkt nr.9 og 14 utføres straks.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Rælingen, den 13.09.1988


Bjørn P. Hansen
overing.

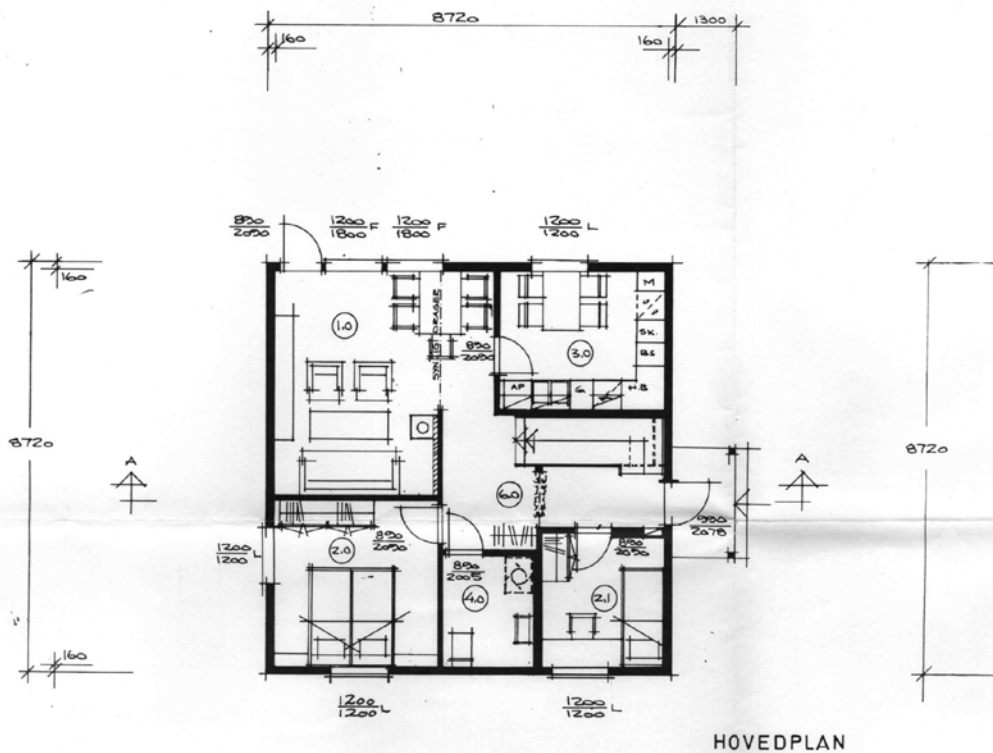

Einar Berntsen
bygn.kontr.

Kopi: Byggherre, anmelder, ansv.h., folkereg., planavd.,
komm.fakt., bygn.kontr., feier.

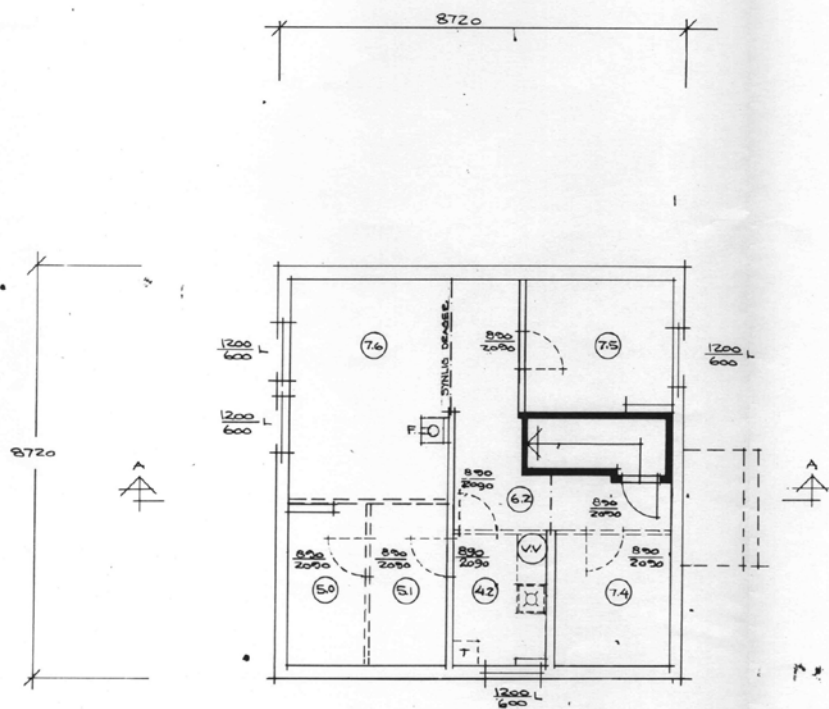
Bygningsnr.: 6829678

Leieareal : 102 m2

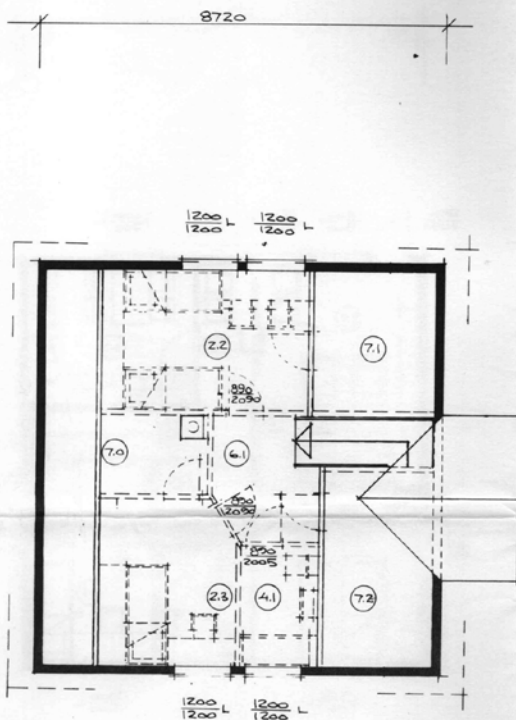
Leiligheter: 1



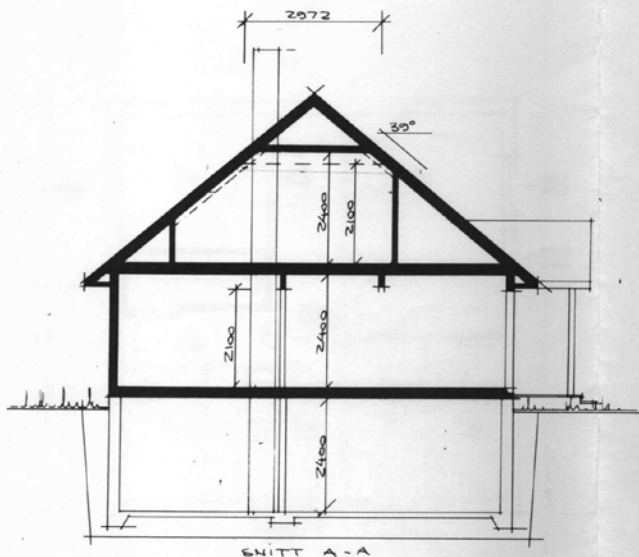
HOVEDPLAN



KJELLERPLAN



PLAN U/SKRÅ HIMLING



SNITT A-A

ROM NR	ROMBETEGNELSE
1.0	STUE
2.0	SOVEROM
2.1	— II —
3.0	KJØKKEN
4.0	BAD
6.0	GANG INKL.
2.2	SOVEROM
2.3	— II —
4.1	BAD
6.1	GANG
7.0	KOTT
7.1	— II —
7.2	— II —
4.2	VASKEROM
5.0	MAT
5.1	KLÆR
6.2	KJELLER
7.4	SPORT
7.5	REDSKAP
7.6	HOBBY

Sak nr. DB
Godkjent
Rørlingen B

UTREGNING AV

HOVEDPLAN =
KJELLERPLAN =
PL. U/SKRÅ HIML. =

BRA

LEIEAREAL:
1. ETG : LA = 81
2. ETG : LA = 31

ENEBOLIG FOR: LINDIS OG TOR OL
PLANER OG SNITT

BURVN. R

Block Watne

TEGN. BN
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 15.11.84

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utøvelse av arbeider



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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”

Rett 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 kontraktsgjennomføring 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 3 200/3 600/3 500 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





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 renoveret 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 risikoopplysninger 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
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: Burvegen 31
2008 FJERDINGBY**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Solveig Granlund**Oppdragsnummer:** 1205230238**Telefon:** 951 51 983
E-post: solveig.granlund@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 viderefremidlet 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:

05.02.2024

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