

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 7 490 000,-

Omkostn.: Kr 188 490,-

Total ink omk.: Kr 7 678 490,-

Selger: Eva Fjeld

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1988

BRA-i/BRA Total 285/304 kvm

Tomtstr.: 728 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 4

Oppdragsnr.: 1205240326

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund ønsker velkommen til Asbjørn Dørumsgards veg 12! Eneboligen ligger i et veletablert boligområde på Fjerdingsby, Rælingen kommune. I umiddelbar nærhet finner man Marikollen idrettspark, Ravinen, Marikollen torg og flere barnehager og skoler.

Boligen går over to plan hvor kjelleren er delvis innredet. Hovedetasjen inneholder vindfang med adkomst til wc-rom, 3 romslige soverom, hall/Tv-stue, en stor og luftig stue, nyere Ikea kjøkken og et lekkert flislagt badrom. Fra stuen er det utgang til overbygd veranda. Kjelleretasjen er uinnredet med stort potensiale for den nevenyttige! Parkering på egen asfaltert gårds plass og i integrert garasje.

Eiendommen er pent opparbeidet med plenareal, tujahekk og diverse prydbusker.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	67
Matrikelbrev	72
Midlertidig brukstillatelse	75
Planopplysninger	76
Kommuneplankart	78
Reguleringsplankart	80
Godkjente byggetegninger	82
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 285 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 304 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 147 m² Trapperom , Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5

1. etasje

BRA-i: 138 m² Vindfang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Allrom , Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Vaskerom , Gang
BRA-e: 19 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 1,94 meter under garasjen og ca. 2,20 til 2,30 i øvrige rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

728 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Fjerdingby i Rælingen kommune. I nærmiljøet er det skøytebane, lekeplasser, fotballbaner, skiløyper, idrettshall og svømmehall. Fjerdingby er et satsningsområde i kommunen og kan skilte med et nytt kommunesentrum ved Marikollen torg, en splitter ny barneskole og ikke minst, Ravinen som er innbyggernes nye storstue.

Kommunen har et rikt tilbud innenfor kultur- og fritidsaktiviteter for alle aldre og grupper. Det finnes flere organiserte lag og foreninger som driver med alt fra idrett, kultur, humanitært arbeid og friluftsliv for å nevne noe. 3. september 2022 kunne Rælingen kommune åpne storsatsingen Ravinen – innbyggernes nye storstue for kultur- og helsetjenester i Fjerdingby. Det nye bygget er lokalisert mellom Marikollen ungdomsskole og Øvre Rælingsveg, og befinner seg dermed midt i sentrumsområdet.

Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg. I tillegg er det helsestasjon, kontor for barnevern og pedagogisk psykologisk tjeneste, samt legesenter og tjenester for fysioterapi. Bygget har også en kafé like ved hovedinngangen med en ekstern driver.

Eiendommen har også nærhet til vakre tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingby, og her er det hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste.

En sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs elva. Sykler du den andre veien kommer du til Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro.

Ved vannet ligger også Myrdammenhytta, en kommunal utleiehytte som ble ferdigstilt sommeren 2018 med en flott beliggenhet innenfor det statlig sikrede friluftsområdet – kun ca. 400 meter fra parkeringsplassen. Hytta har kjøkken, oppholdsrom med peis og et uteområde ved inngangspartiet. Hele området er universelt utformet, og tilhørende hytta er det bod og toalett. Hytta er utstyrt med dekketøy til 32 personer, og er et populært sted for barnebursdager.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Rælingen eller Rema 1000 Marikollen Torg. På Marikollen Torg finner du også apotek, frisør, treningssenter, Vinmonopolet, optiker, sushirestaurant, pizzabakeren og Vollaklinikken. Ravinen har bibliotek, legekontor og cafe/bistro. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog Storsenter/Triaden og Metro.

Barnehage og skoler

Fra eiendommen er det kort gangavstand til nye Fjerdingby barneskole, Marikollen ungdomsskole og Rælingen Videregående skole. OsloMet - storbyuniversitetet, har avdeling på Kjeller. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale

barnehager i nærliggende områder og Sannum barnehage ligger kun et steinkast unna. Tangen barnehage og Blåbærgrenda barnehage ligger også i kort avstand fra boligen.

Offentlig Kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Dovre fabrikk, som ligger ca. 400 meter fra boligen. Med bil fra området tar det ca. 6 min til Lillestrøm, 8 min til Strømmen, 28 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn. Det er ca. 3,6 km til Lillestrøm togstasjon, hvor hurtigtoget/flytoget fra Lillestrøm til Oslo S/ Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 10-12 min.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Grunnmur av Leca og støpt såle i betong. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning.

Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Undertaket ble besiktiget fra innsiden av loftet da det var synlig sutakplater som undertak. Nedløp, renner og beslag fra byggeår.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak.

Luftlekkasjer og utette overganger generelt er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår.

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Oljet ytterdør fra byggeår. Låsekasser m.m bør byttes.

Veranda med utgang fra stue på ca. 8 m².

Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 91 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Utvendig betongtrapp i betong og trekonstruksjon.

Utvendig trapp ned til kjeller fra byggeår.

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk

bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

Innvendig

Uinnredet overflater i kjeller med behov for oppgraderende tiltak.

Vegger: Malte flater og panelplater. Fliser på bad, vaskerom og i vindfang.

Gulv: Eikeparkett og laminat. Fliser på bad og malte flater.

Himlinger: Malte flater og takkess på innvendige takoverflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Bad pusset opp på dugnad med hjelp fra faglærte.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Badet har plastsluk og smøremembran.

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

- Bad pusset opp på dugnad med hjelp fra faglærte. vurdering av utført arbeid fra rørleggermester legges ved.

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

- I kjeller-området under garasje er det periodevis fukt-dannelser. Gjerne i forbindelse med mye regn eller snøsmelting. Takstmann påpeker også synlige fukt-flekker i et annet rom i kjeller men, her opplever huseier at kjelleren er tørr.

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

- Noe mindre arbeid er utført på dugnad. Det foreligger samsvarserklæring på noe el-arbeid. Varmekabler er kontrollert av Elsjekk.

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

- Det ble gjennomført en elk kontroll i ca 2019 uten anmerkninger.

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)?

- Nabotomt har adkomstrett, og dermed innkjøring via denne eiendommen.

Innhold

Entré

Eneboligen har et overbygd inngangsparti hvor det er belysning. Vel inne har man et lystmalt vindfang med store 60x60 fliser på gulv. Her er det plass til

oppbevaringsmøbel. Fra vindfanget har man adkomst til toalettrom og gang.

Kjøkken

Kjøkkenet er i separat rom hvor det er store vindusflater for rikelig med arbeidslys. Kjøkkeninnredningen er nyere fra Ikea med hvite, profilerte fronter og vitrineskap. Finert benkeplate med nedfelt benkebeslag. Innredningen har integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og sidebyside kjøleskap. Det er god plass til spisegruppe slik at man kan invitere venner og familie til hyggelige selskap. Fra kjøkkenet er det adkomst til boligens vaskerom.

Stue

Stuen er lys og luftig med store vindusflater og karnappvindu. Her har man muligheten til ulike møbleringsmuligheter og møbleringssoner. Det er 3-stavs eikeparkett på gulv. Fra mellomgang/stue er det utgang til overbygd veranda.

Soverom

Boligen har tre soverom av god størrelse. Rommene er lysmalte og har nyere laminat på gulv. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement på to av soverommene. Det minste soverommet passer perfekt som barnerom eller gjesterom.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et praktisk toalettrom med adkomst fra vindfanget. Toalettrommet har lysmalte veggflater og 60x60 fliser på gulv. Rommet er innredet med helservant på underskap, vegghengt toalett og speilskap.

Baderommet er delikat med 60x60 fliser på gulv med gulvvarme. I dusjsone samt mellom servantmøbel og skap er det fliser på vegg. Øvrige veggflater er malt. Innredningen består av helservant på skuffeseksjon, speilskap med belysning, høyskap, vegghengt toalett og dusjsone med regnfallsdusj. Badet ble pusset opp i 2024.

Med egen inngang og adkomst fra kjøkken har boligen et praktisk vaskerom med malte flater på vegg og fliser på gulv. Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Kjeller

Kjeller delvis innredet med laminatgulv med gulvvarme og malte panelplater på vegger i trappegangen, det er også egen kjellerinngang. Uinnredet del av kjeller er i hovedsak leca med god takhøyde og potensial for en stor utleiedel eller flere hybeldeler. Fra rom innenfor trappegang er det adkomst til krypkjeller under garasje.

Standard

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Ingen dokumentasjon på underliggende membraner foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring rundt sluk bør utføres. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås. Prisestimat er for lokal utbedring av sluk der utbedringer av hele gulvet i sin helhet vil ha et høyere kostnadsestimat. Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Synlig elde og slitasje.

Utvendig > Utvendige trapper - 2

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Utvendig > Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lyskasser med synlige avvik.

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Synlig elde og slitasje generelt.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Innvendige dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- 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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Integrert garasje samt på egen tomt.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

1328398

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.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Varmepumpe i stue.

Gulvvarme i bad.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken.

Ventilspalter på vinduer og veggventiler. Naturlig ventilasjon for øvrig.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår 2005 plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

Kommunale avgifter

Kr 6 706

Kommunale avgifter år

2024

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 2 041 234

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 164 937

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 4 i Rælingen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/102/4:

20.04.1944 - Dokumentnr: 101085 - Skjønn

Rettighetshaver:Rælingen Kommunale vannverk.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1955 - Dokumentnr: 105628 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

11.12.1970 - Dokumentnr: 106622 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

24.03.1975 - Dokumentnr: 101516 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

30.06.1976 - Dokumentnr: 103709 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1986 - Dokumentnr: 109397 - Skjønn
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1986 - Dokumentnr: 110355 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:236
Meglernes kommentar:
- Gnr. 102 Bnr. 236 har adkomstrett over eiendommen. Vedlikehold av veien skal
bekostes i fellesskap.

31.12.1986 - Dokumentnr: 110794 - Best. om vann/kloakkledn.
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om felles vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1882 - Dokumentnr: 800022 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:102 Bnr:1

24.12.1953 - Dokumentnr: 7075 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3224 Gnr:102 Bnr:53

10.10.1968 - Dokumentnr: 104236 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0228 Gnr:102 Bnr:124

28.06.1976 - Dokumentnr: 103654 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3224 Gnr:102 Bnr:164

28.06.1976 - Dokumentnr: 103655 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr: 3224 Gnr: 102 Bnr: 165

19.01.1977 - Dokumentnr: 100319 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3224 Gnr:102 Bnr:167

19.01.1977 - Dokumentnr: 100320 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3224 Gnr:102 Bnr:168

27.01.1977 - Dokumentnr: 100492 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3224 Gnr:102 Bnr:169
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

31.01.1977 - Dokumentnr: 100554 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0228 Gnr:102 Bnr:170
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

28.11.1986 - Dokumentnr: 109918 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3224 Gnr:102 Bnr:236

28.11.1986 - Dokumentnr: 109919 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3224 Gnr:102 Bnr:237

28.11.1986 - Dokumentnr: 109920 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3224 Gnr:102 Bnr:238

01.01.2020 - Dokumentnr: 1377081 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:102 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 133085 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:102 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig i Asbjørn Dørumsgardsveg 12 datert 30.09.1988.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt godkjente tegninger fra kommunen. Det er avvik:

- Utvidelse av to soverom hvor areal godkjent som bod er benyttet.
- Utvidelse av vaskerom hvor areal godkjent som bod er benyttet.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til kommunal vei.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse, nåværende.

Gjeldende reguleringsplan:

Id: 103

Navn: En del av Asbj. Dørumsgardsveg - Omreg. av en del av Øvre Rælingsveg

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.10.1984

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

188 490 (Omkostninger totalt)

204 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 678 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 694 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 697 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 490

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum 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

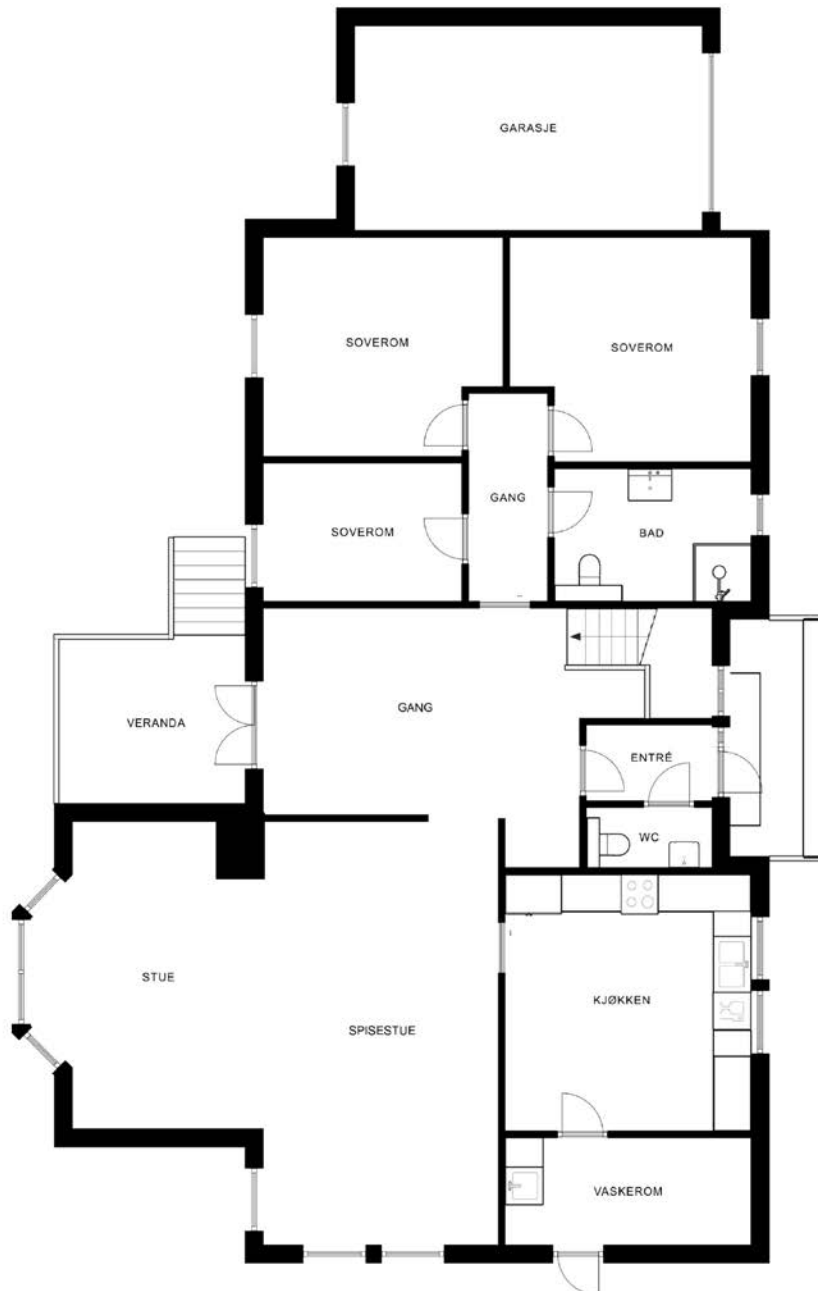
Solveig Granlund
Eiendomsmegler/Jurist
solveig.granlund@aktiv.no
Tlf: 951 51 983

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

Salgsoppgavedato

14.03.2025

1.etasje



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

EFXIT

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

Entré

Velkommen inn! Lysmalt vindfang med fliser på gulv. I tilknytning har man et praktisk toalettrom.



Kjøkken

Innredningen har hvite, profilerte fronter, finerbenkeplate med nedfelt benkebeslag og vitrineskap.





Stue

Boligen har to stuer av god størrelse.
Det er 3-stavs eikeparkett på gulv. Parketten
ble slipt for noen år tilbake.







Gang/stue ligger i tilknytning med stue 2.



Det er satt inn varmepumpe i stue.



Fra vindfanget kommer man inn i en romslig gang/stue hvor det er utgang til overbygd veranda.



Gjennomgående lysmalte veggflater i boligen.

Soverom

Boligen har tre soverom av god størrelse. Soverommene er lysmalt med laminat på gulv.





Baderom

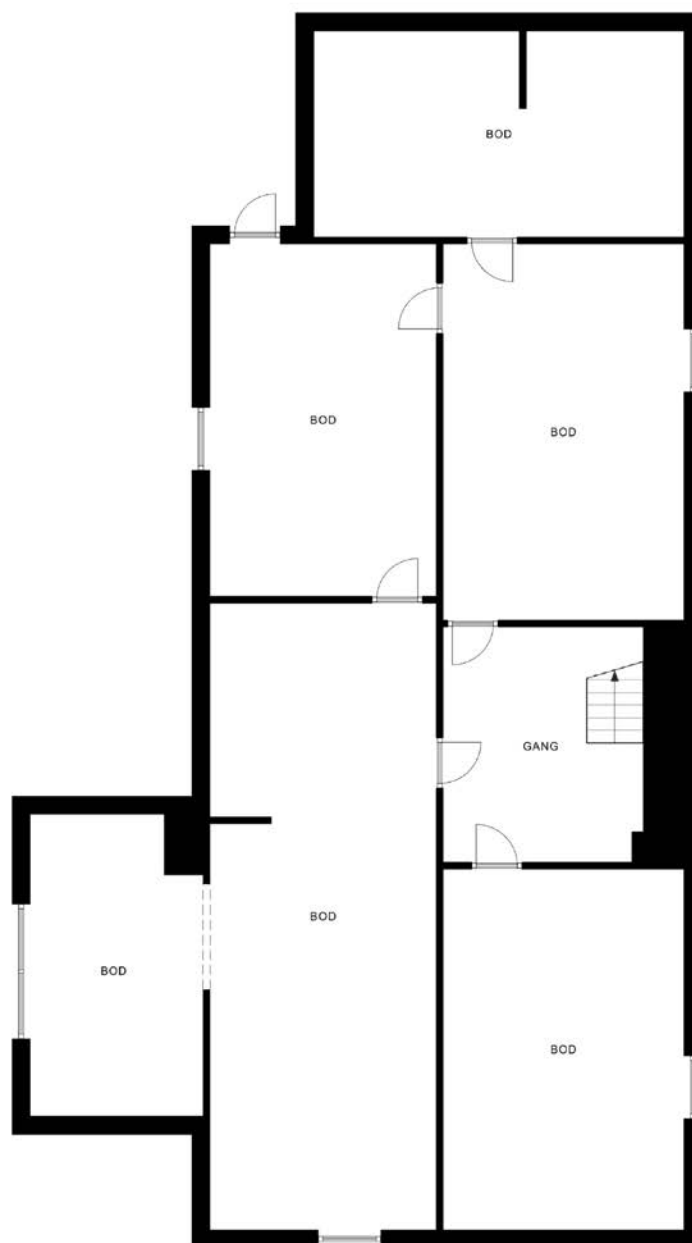
Lekker baderom som ble pusset opp i 2024. Badet har moderne og gjennomførte sorte detaljer som regnfallsdusj, sorte armaturer, innfellbare dusjvegger i herdet glass samt helservant på skuffeinneordning. Det er downlights i himling.



Vaskerom og Toalettrom



Kjeller



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

EFXIT

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

Nabolagsprofil

Asbjørn Dørumsgards veg 12 - Nabolaget Sundhagen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Dovre fabrikker Linje 310, 330	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 26.3 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Fjerdingsby skole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) 178 elever, 11 klasser	19 min 1.3 km
Rud skole (1-7 kl.) 316 elever, 21 klasser	5 min 3 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Rælingen videregående skole 579 elever	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Marikollen kultursal	4 min
Marikollen p-plass, Rælingen	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

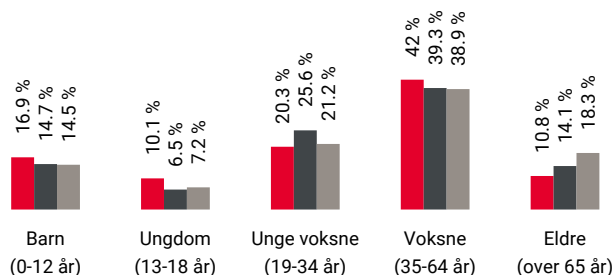
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sundhagen	648	275
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sannum barnehage (1-5 år) 84 barn	9 min 0.7 km
Tangen barnehage (1-5 år) 35 barn	17 min 1.3 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 73 barn	20 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Marikollen Torg	7 min
Kiwi Rælingen	14 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 82/100

Sport

- | | | |
|---|--------|---|
| ⚽ Marikollen Idrettspark | 5 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball | 0.4 km | |
| ⚽ Sannumjordet | 12 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.8 km | |
| 🚴 Feel24 Rælingen (planlagt 2025) | 7 min | 🚶 |
| 🚴 Puls Marikollen | 7 min | 🚶 |

Boligmasse

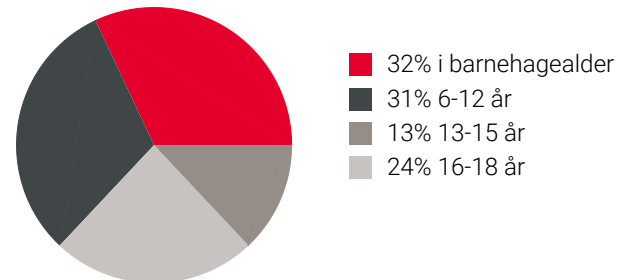


- 84% enebolig
- 16% annet

Varer/Tjenester

- | | | |
|-------------------------------|-------|---|
| 📍 Lillestrøm Torv | 7 min | 🚗 |
| 📍 Vitusapotek Marikollen Torg | 6 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

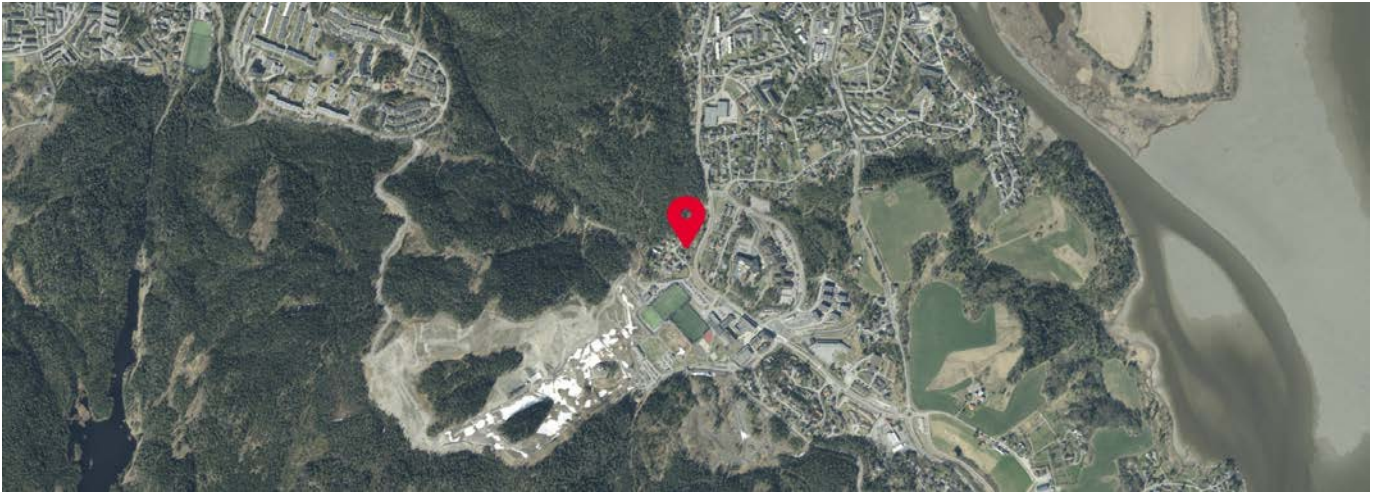


0% 47%

- Sundhagen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand





		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Asbjørn Dørumsgards veg 12, 2008
FJERDINGBY
 RÆLINGEN kommune
 # gnr. 102, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 285 m²



Befaringsdato: 19.11.2024

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 19291-1970

Referansenummer: GK1607

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 samt NS 3600. Fullmektig var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er godt 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 og 3 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 teknet saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur av Leca 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. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Undertaket ble besiktiget fra innsiden av loftet da det var synlig sutakplater som undertak.

Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår 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. Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Alle flater lot seg ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal

bruks slitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Oljet ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje. Låsekasser m.m bør byttes.

Veranda med utgang fra stue på ca. 8 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 91 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjvhet der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Utvendig betongtrapp i betong og trekonstruksjon. Trapper fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold er påregnelig.

Utvendig trapp ned til kjeller fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje med stedvis riss på konstruksjoner. lyskasser med synlige avvik. Oppretting er påregnelig.

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Uinnredet overflater i kjeller med behov for oppgraderende tiltak. Vegger: Malte flater og panelplater. Fliser på bad, vaskerom og i vindfang.

Gulv: Eikeparkett og laminat. Fliser på bad og malte flater.

Himlinger: Malte flater og takkess på innvendige takoverflater.

1.etg: Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men anses å være fra tid etter byggeår og variasjoner er trolig satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativt avvik av større betydning. Kjeller: Etasjeskille mot grunn i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon dog synlige variasjoner der avretting av gulv må utføres før legging av gulvoverflater.

Radon: 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 ildsted er montert, men pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er

Beskrivelse av eiendommen

kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fritt eksponerte vegger fra byggeår med synlige fuktflekker og stedvis saltutslag som indikerer tidligere aktivitet. Fuktaktivitet på denne type konstruksjon og oppbygning er ikke uvanlig sett opp mot byggeår der vegger ikke må innredes før ny drenering er opparbeidet. Variable fuktverdier ble indikert på nedre del av grunnmur.

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

1.etg: Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Kjeller: Heltre furu profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justeringer er påregnelig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom oppgradert med nye fliser og malte flater uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Overflater oppusset av fagfolk på dugnad/vennetjeneste der det ikke foreligger noen våtromsgaranti på badet utover dette. Plastsluk fra byggeår og er ikke byttet. Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Bad fra 2024 med delvis fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Bad oppusset av fagfolk på dugnad/vennetjeneste der det ikke foreligger noen våtromsgaranti på badet utover dette. Flislagt gulv med varmekabler i gulvet og flislagt dusjsone. Malte flater på vegg for øvrig. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon. Det er mekanisk avtrekk. 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](#)

kjøkkeninnredning fra nyere årstall med hvite/profilerte fronter, finert benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integrert oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegg. Oppusset i iht. eiers opplysninger. Servant, speil. Vegghengt klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg av eldre kobberør dog nyere røropplegg på badet og toalettrom iht. eiers opplysninger. Rørnettlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra byggeår dog nyere røropplegg på badet og toalettrom iht. eiers opplysninger. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler. Naturlig ventilasjon for øvrig. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeår 2005 plassert i kjeller. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Varmepumpe fra ca. 2017. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlige service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Samsvarserklæring på selve anlegget er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat. 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 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

Beskrivelse av eiendommen

for undertegnende vdr. drenerings tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuksikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår.

Grunnmur:

Grunnmur av Leca blokker fra byggeår. Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. 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. Fundamentering er trolig i betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er trolig ikke fuksperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Utvendig terreng: 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 fuksikring 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 plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

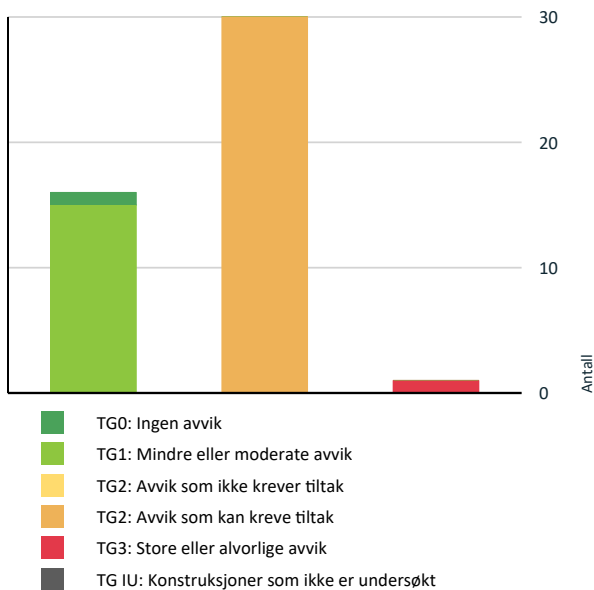
[Gå til side](#)

Enebolig

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

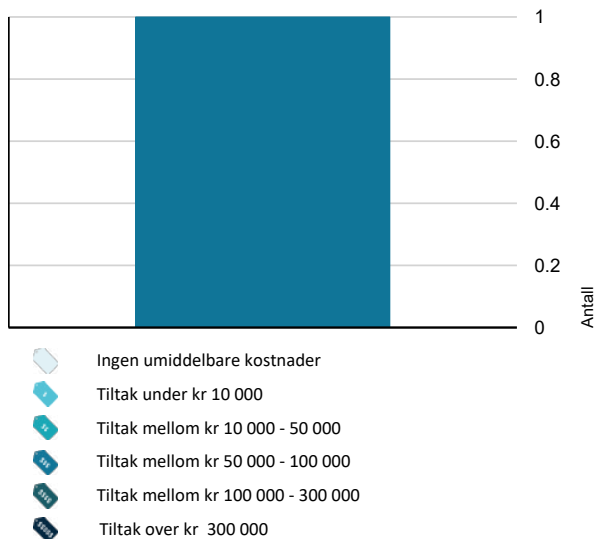
Sammendrag av boligens tilstand

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

Salget er overtatt av fullmektig og det er begrenset med opplysninger på objektet. Beskrivelser i rapport er ut fra det som ble observert/oppdaget befaringsdagen. For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmar. 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Innvendige dører - 2** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

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

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

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

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

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

- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er fortiden ikke bebodd.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Undertaket ble besiktiget fra innsiden av loftet da det var synlig sutakplater som undertak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



Besiktigelse av taktekke.

📍 TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp bør føres ned i grunn og bort fra boligen.



Nedløp bør føres ned i grunn og bort fra boligen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår 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.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Kommende lokale utskiftinger på sikt kan ikke utelukkes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Alle flater lot seg ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Luftlekkasjer kan føre til kondens og videre belastning av undertak samt soppdannelser der utbedrende tiltak bør utføres på sikt og tilfaller ny eier. Luftlekkasjer kan også forårsake varmetap fra underliggende oppvarmende rom.

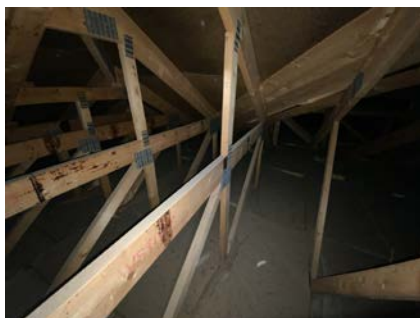


Kontroll rundt rørgjennomføringer.

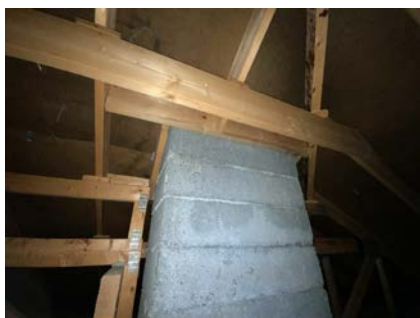


Generell besiktigelse.

Tilstandsrapport



Generell besiktigelse.



Kontroll rundt pipeløp.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

TG 2 Dører - 2

Oljet ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje. Låsekasser m.m bør byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue på ca. 8 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 91 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på eldre konstruksjon fra byggeår er kommende vedlikehold påregnelig.



Kontroll av fundament.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp i betong og trekonstruksjon. Trapper fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

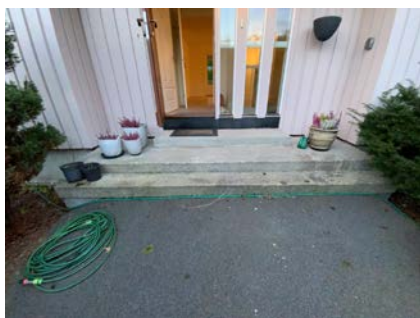
Synlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedringer av rekkverk og manglende håndløpere bør utbedres.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp ned til kjeller fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje med stedvis riss på konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Håndløper på vegg bør opparbeides. Utbedringer av synlige riss i murkonstruksjon er påregnelig.



Rekkverk har synlige skjevheter.



Synlige riss.

📍 TG 2 Andre utvendige forhold

lyskasser med synlige avvik. Oppretting er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

lyskasser med synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting er påregnelig.



Synlige skjevheter.



Synlige skjevheter.

📍 TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig elde og slitasje generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innredet overflater i kjeller med behov for oppgraderende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Avretting av gulv er påregnelig før legging av nye overflategulv. Pris må innhentes for faktiske kostnader der det er merkbare variasjoner på nivå.

! TG 1 Overflater - 2

Vegger: Malte flater og panelplater. Fliser på bad, vaskerom og i vindfang.

Gulv: Eikeparkett og laminat. Fliser på bad og malte flater.

Himlinger: Malte flater og takkess på innvendige takoverflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1.etg: Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selv bærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men anses å være fra tid etter byggeår og variasjoner er trolig satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Kjeller: Etasjeskille mot grunn i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon dog synlige variasjoner der avretting av gulv må utføres før legging av gulvoverflater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Pris for avretting av gulv må innhentes for faktiske kostnader.

! TG 2 Radon

Radon: 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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Ingen ildsted er montert, men pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Synlig pipeløp, men ingen ildsted er montert.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fritt eksponerte vegger fra byggeår med synlige fuktfler og stedvis saltutslag som indikerer tidligere aktivitet. Fukttaktivitet på denne type konstruksjon og oppbygning er ikke uvanlig sett opp mot byggeår der vegger ikke må innredes før ny drenering er opparbeidet. Variable fuktverdier ble indikert på nedre del av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Overflater i kjeller må ikke innredet før ny drenering er etablert samt konstruksjoner er tørket ut. Ingen umiddelbar fare for øvrig om konstruksjonen står slik som den er i dag, men det bør ikke lagres løsøre direkte på gulv eller mot vegger.

Tilstandsrapport



Indikert variable fuktverdier på nedre del av grunnmur.



Synlige fuktflekker på nedre del av grunnmur.



Synlige fuktflekker på nedre del av grunnmur.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Besiktigelse av trapp.

! TG 1 Innvendige dører

1.etg: Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

! TG 2 Innvendige dører - 2

Heltre furu profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justeringer er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2024 med delvis fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Bad oppusset av fagfolk på dugnad/vennetjeneste der det ikke foreligger noen våtromsgaranti på badet utover dette. Flislagt gulv med varmekabler i gulvet og flislagt dusjsone. Malte flater på vegg for øvrig. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom oppgradert med nye fliser og malte flater uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Overflater oppusset av fagfolk på dugnad/vennetjeneste der det ikke foreligger noen våtromsgaranti på badet utover dette. Plastsluk fra byggeår og er ikke byttet. Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Ingen dokumentasjon på underliggende membraner foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring rundt sluk bør utføres. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås. Prisestimat er for lokal utbedring av sluk der utbedringer av hele gulvet i sin helhet vil ha et høyere kostnadsestimat. Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

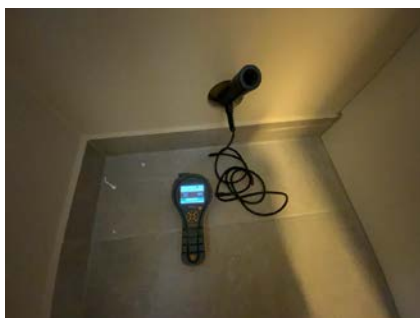


Luftespalte på dørbled bør opparbeides.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra nyere årstall med hvite/profilerte fronter, finert benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integrert oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.



Kontroll bak oven. Ingen tegn til fuktskader på befaringdagen.



Kontroll på undersiden av kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringdagen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegg. Oppusset i iht. eiers opplysninger. Servant, speil. Veggehengt klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Røropplegg av eldre kobberør og nyere røropplegg på badet og toalettrom iht. eiers opplysninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Besiktigelse av røropplegg.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår og nyere røropplegg på badet og toalettrom iht. eiers opplysninger. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasje. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler. Naturlig ventilasjon for øvrig. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra byggeå 2005 plassert i kjeller. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

Andre installasjoner

Varmepumpe fra ca. 2017. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretagelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Årstall: 2017



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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 plassert i vindfang. Samsvarserklæring på selve anlegget er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. 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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent historikk på anlegget der det mangler dokumentasjon på selve hovedanlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iht. eiers opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring gjelder oppusset bad i 2024 samt noe utførte tilleggsarbeider.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det opplyses om utført el-kontroll i 2019 for øvrig.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Iht. Eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.



Branntekniske forhold

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

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



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.

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.

ⓘ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur:

Grunnmur av Leca blokker fra byggeår. Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. 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.

Fundamentering er trolig i betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapillærbrytende lag av kult eller lignende.

Ut fra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

ⓘ TG 2 Terrenghforhold

Utvendig terreng: 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/>

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

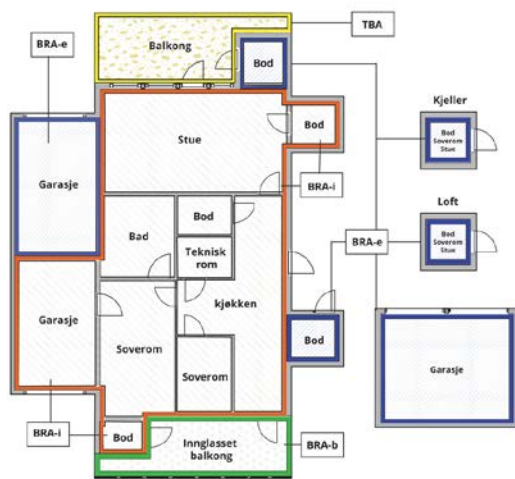
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	138	19		157	8
Kjelleretasje	147			147	
SUM	285	19			8
SUM BRA	304				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Allrom, Stue, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Gang	Garasje	
Kjelleretasje	Trapperom, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5		

Kommentar

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

Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 1,94 meter under garasjen og ca. 2,20 til 2,30 i øvrige rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppusset bad og toalett i 2024 på egeninnsats og dugnad via vennetjeneste. Henviser til egenerklæring for nærmere info.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	150	135

Kommentar

Enebolig Uinnredet kjeller er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2024	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Rune Fjeld	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	102	4		0	728 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Asbjørn Dørumsgards veg 12

Hjemmelshaver

Eva Fjeld

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 har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og steinlagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap Storebrand Forsikring	Avtalenr 1328398	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdiforsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	
2	14.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 skal gis sjablongmessig anslag.

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- 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 fuktinnhold 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GK1607>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240326	
Selger 1 navn	
Eva Fjeld	
Gateadresse	
Asbjørn Dørumsgards veg 12	
Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1989
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	36
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	1328398

Document reference: 1205240326

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EF

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad pusset opp på dugnad med hjelp fra faglærte

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Badet har plastsluk og smøremembran
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad pusset opp på dugnad med hjelp fra faglærte. vurdering av utført arbeid fra rørleggermester legges ved

Filer

[3.Partskontroll av Sanitæranlegg Asbjørn Dørumsgardsvei 12.pdf](#)

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

Nei Ja

Beskrivelse	I kjeller-området under garasje er det periodevis fukt-dannelser. Gjerne i forbindelse med mye regn eller snøsmelting. Takstmann påpeker også synlige fukt-flekker i et annet rom i kjeller men, her opplever huseier at kjelleren er tørr.
-------------	---

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Noe mindre arbeid er utført på dugnad. Det foreligger samsvarserklæring på noe el-arbeid. Varmekabler er kontrollert av Elsjeck.

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[Asbjorn Dorumsgards veg 12 Varmekab eldokumentering Fjeld 07.03.2025.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det ble gjennomført en elkontroll i ca 2019 uten anmerkninger.
-------------	--

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
Beskrivelse

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205240326

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Fjeld	7752ac34c5564cae6cd46cc 5ff07b5a3b08c787e	11.03.2025 18:35:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240326

- 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>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NYGARD	Beregnet areal	728
Etablert dato	29.11.1882	Historisk oppgitt areal	728
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	102/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	102/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.08.2016 11.08.2016			102/4, 102/164, 102/165, 102/236, 114/6, 123/21
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.08.2016 11.08.2016			102/4, 102/236, 102/238, 114/6
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.08.2016 11.08.2016			102/4, 102/237, 102/238, 114/6, 123/21
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.08.2016 11.08.2016			102/4, 102/237, 123/21
Nymatrikulering av grunneiendom Kartforretning	16.10.2009 16.10.2009			123/21 (2213,4) 0228-Mnrmangler, 102/4, 102/7, 102/44, 102/53, 102/164, 102/165, 102/167, 102/169, 102/226, 102/237, 102/238, 103/9, 103/21, 103/45, 103/403, 103/597, 103/598, 114/6
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.11.1986	3945		102/4 (-726), 102/238 (726)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.11.1986	3943		102/4 (-641), 102/236 (641)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.11.1986	3944		102/4 (-609), 102/237 (609)
Skylddeling Skylddeling	31.01.1977	2686		0228-102/170 (4188), 102/4 (-4188)
Skylddeling Skylddeling	27.01.1977	2687		102/4 (-7305), 102/169 (7305)
Skylddeling Skylddeling	19.01.1977	2616		102/4 (-980), 102/167 (980)
Skylddeling Skylddeling	19.01.1977	2681		102/4 (-151), 102/168 (151)
Skylddeling Skylddeling	28.06.1976	2617		102/4 (-1064), 102/164 (1064)
Skylddeling Skylddeling	28.06.1976	2618		102/4 (-1122), 102/165 (1122)
Skylddeling	10.10.1968	1759		0228-102/124 (611), 102/4 (-611)

Skylddeling			
Skylddeling	08.12.1955	659	102/1 (-1970), 102/4 (1970)
Skylddeling			
Skylddeling	24.12.1953	563	102/4 (-1884), 102/53 (1884)
Skylddeling			
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.07.1924		0228-102/24, 102/4

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6644981.25	615158.26	0	Ja	728	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FJELD EVA F220250*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ASBJØRN DØRUMSGARDS VEG 12 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Asbjørn Dørumsgards veg 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	406 Fjerdingby 6	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Fjerdingby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6829651		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.09.1988

1: Bygning 6829651: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.09.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	268
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	268
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.09.1987	18.09.1987
Igangsettingstillatelse	07.10.1987	07.10.1987
Tatt i bruk	30.09.1988	30.09.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Asbjørn Dørumsgards veg 12	H0101	102/4	268	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	141	0	141	0	0	0
K01	0	127	0	127	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.2826/EB/wo

BYGGEPLASS (ADR)	ARB.ART	GNR/BNR	
Asbjørn Dørumsgardsveg 12, 2008 Fj.by Nybygg		102/4	
BYGN.ART	DATO FOR SØKN.	DATO FOR VEDT.	SAK NR.
Enebolig	31.07.88	18.09.88	DB 101/87
BYGGHERRE	ADRESSE	TLF.	
Eva og Jon Fjeld	Bekkasinvegen 47, 2008 Fj.by		
ANMELDER	ADRESSE	TLF.	
Bjørn Nilsen	Raumnes Hus A/S A/S 2150 Årnes		
ANSVARSHAVENDE	ADRESSE	TLF.	
Helge Haugum	Linjevegen 22, 1084 Oslo 10		

Etter foretatt befaring den 29.09.88 gis i medhøld av plan- og bygn.lovens prg. 99 midlertidig brukstillatelse for eneboligen.


Ansvarshavende pålegges å besørge følgende restarbeider utført:

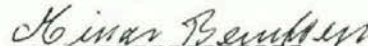
1. Montering av drengsledning fra taknedløp ved garasjen skiftes tett rør.
2. Montering av garasjeport.
3. " " trapp utv. v/inngangen.
4. " " trapp fra balkong.
5. " " kjellervindu.
6. " " trapp v/vaskerum utv.
7. " " pipe. (resterende) Skal varsele feiermester når pipen er montert.
8. Montering av brannvarsler.
9. Innpuss av kjellervinduer utv.
10. Resterende arbeid i kjeller.
11. Sørge for at takvannet ikke ledes til naboenes eiendommer.

Arbeidet må være utført innen: 30.07.89. Punkt nr.8 utføres straks.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Rælingen, den 30.09.1988


Bjørn P. Hansen
overing.



Einar Berntsen
bygn.kontr.

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

Bygn.nr.: 6829651
Leieareal: 178 m2
Leilighet: 1



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 12.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asbjørn Dørumsgards veg 12, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 728 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	235
Navn	Kommunedelplan Fjerdingby

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.11.2009
Delarealer	Delareal 728 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	103
Navn	En del av Asbj. Dørumsgardsveg - Omreg. av en del av Øvre Rælingsveg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.1984



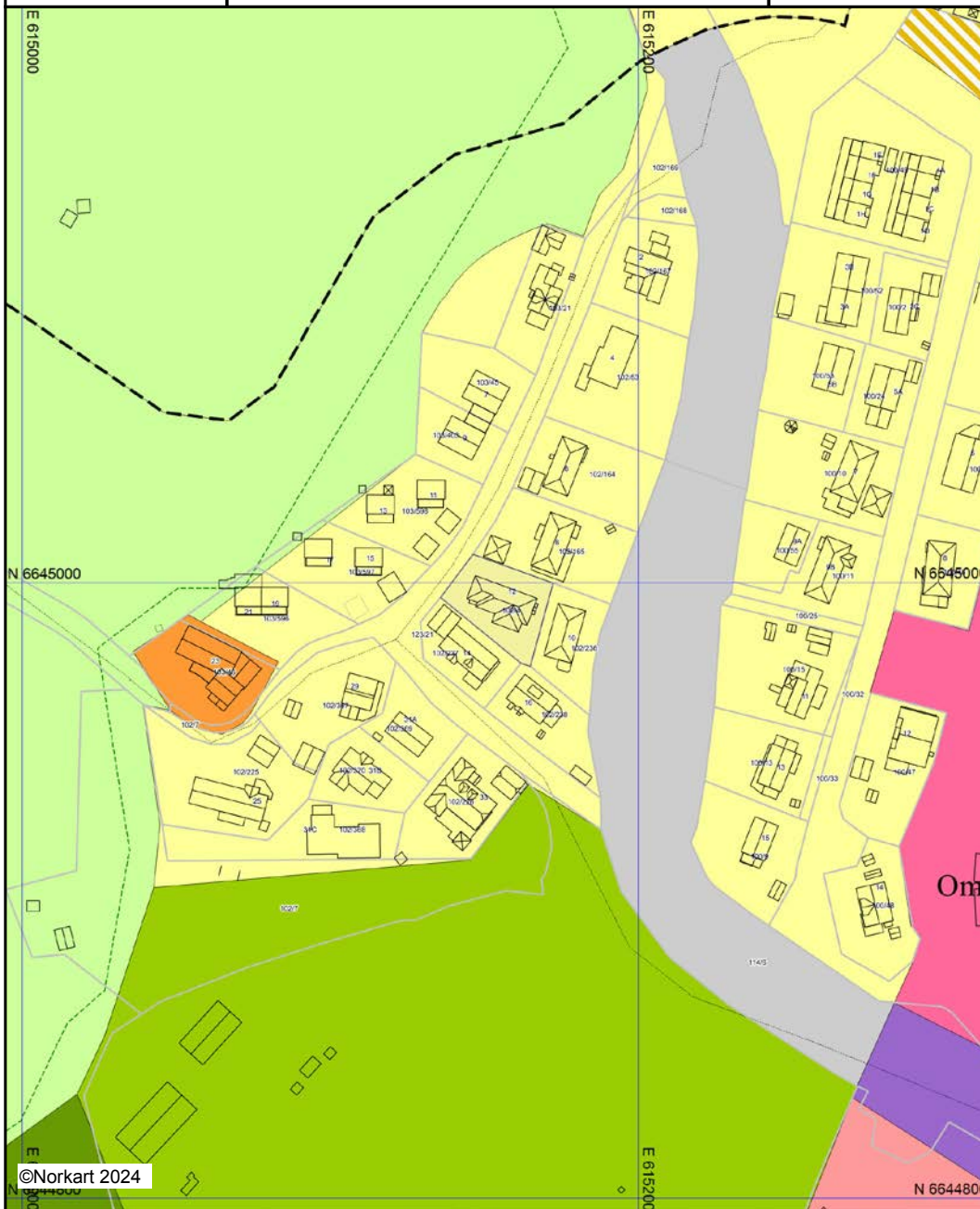
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/4
Adresse: Asbjørn Dørumsgards veg 12
Utskriftsdato: 12.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32









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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Idrettsanlegg - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



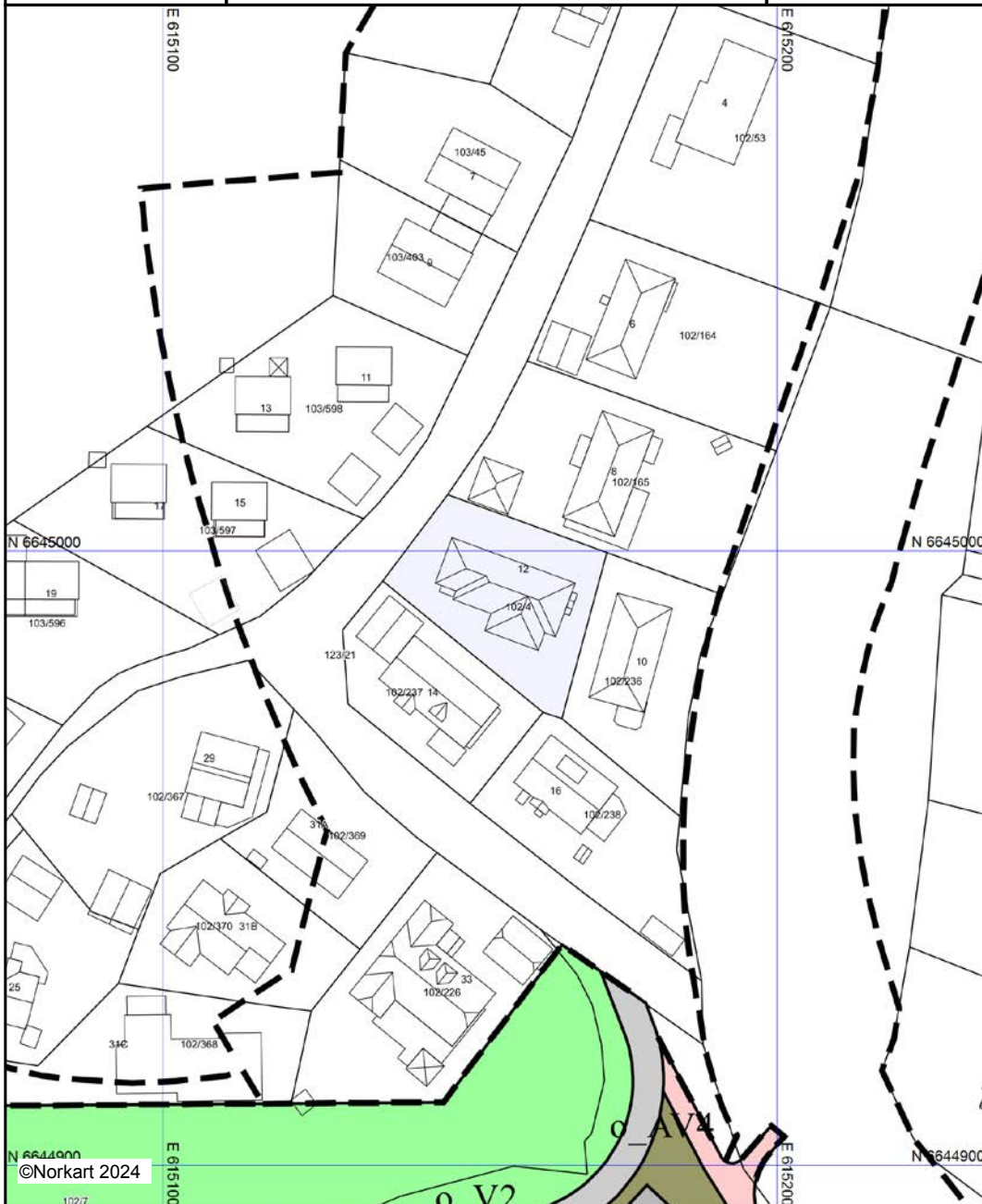
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/4
Adresse: Asbjørn Dørumsgards veg 12
Utskriftsdato: 12.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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.

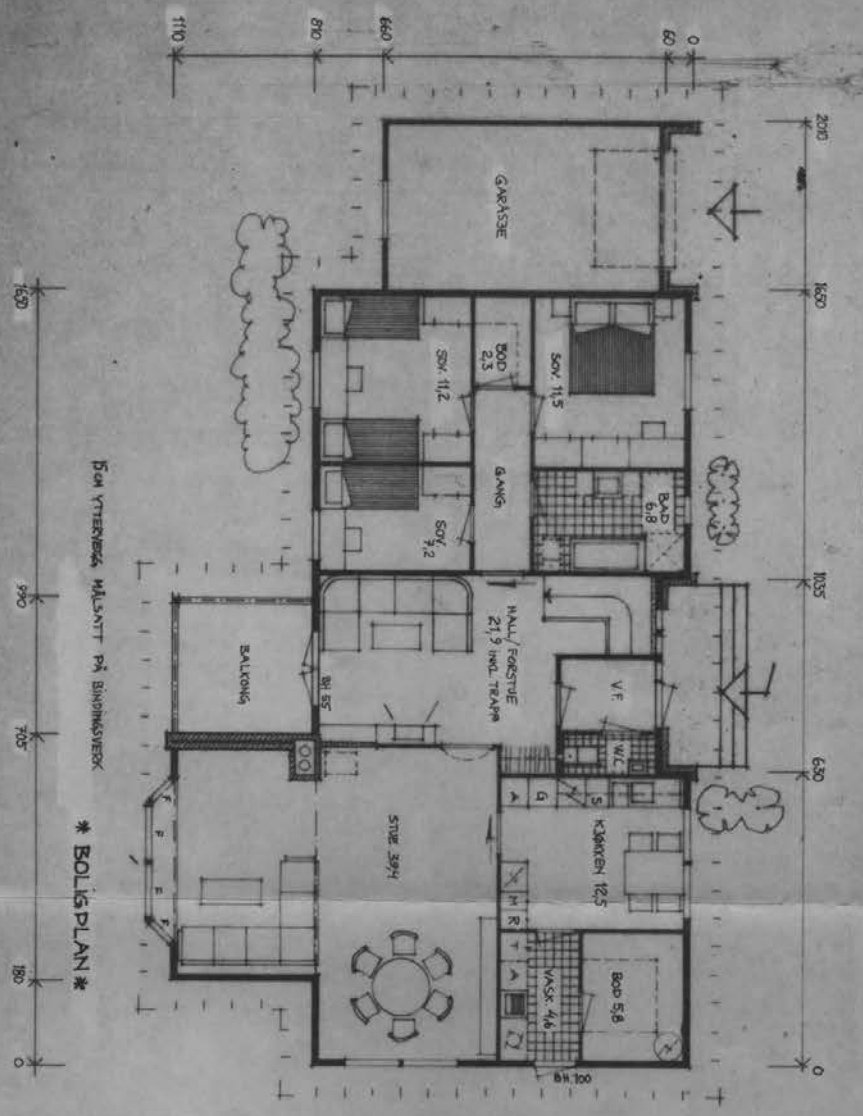
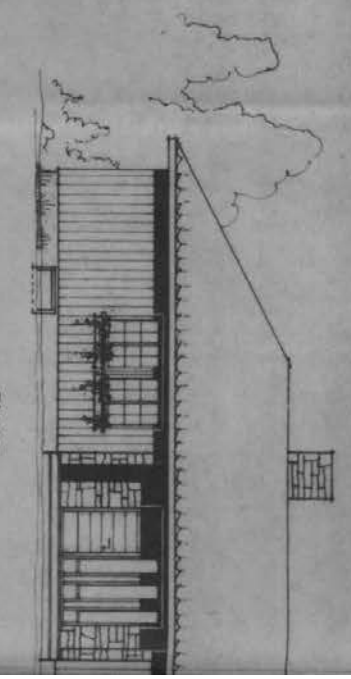
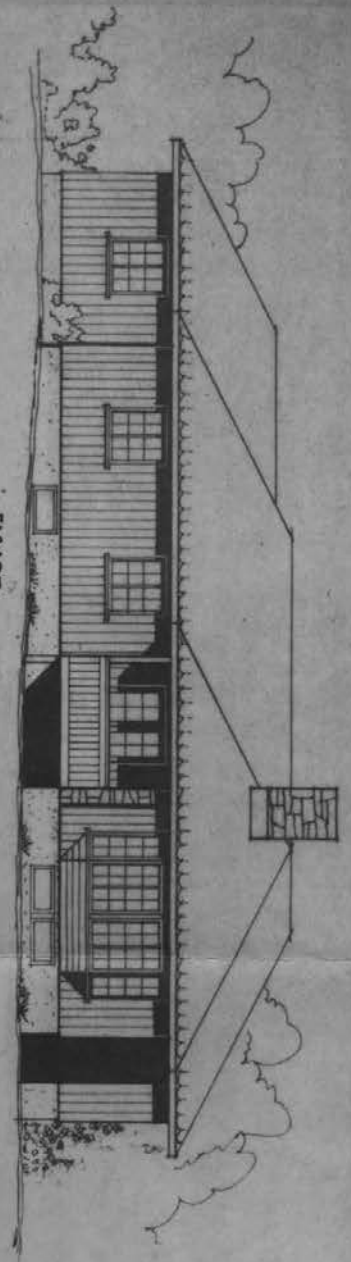
Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Idrett
-  Skianlegg
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Vegetasjonsskjerm

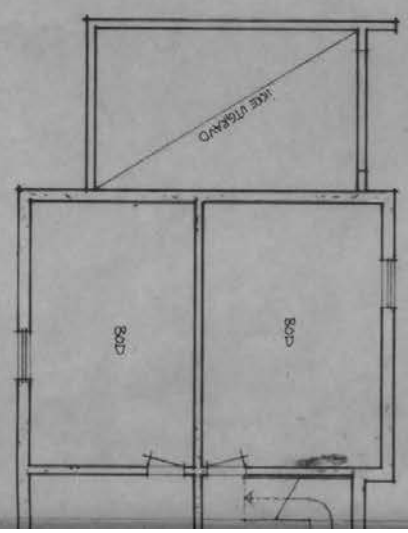
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Markagrense
-  *Abc* Påskrift feltnavn
-  *Abc* Påskrift reguleringsformål/arealformål



FOR YTERENDE MÅLTATT PÅ BINDERSTYK

* BOLIGPLAN *





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Asbjørn Dørumsgards veg 12
2008 FJERDINGBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Solveig Granlund

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre