

aktiv.





Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481
E-post nils@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 800 000,-
Omkostn.: Kr 171 350,-
Total ink omk.: Kr 6 971 350,-
Selger: Michael Wold
Anders Jægerud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 274/274 kvm
Tomtstr.: 661.3 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 82, bnr. 75
Oppdragsnr.: 1204250068

Velkommen!

Velkommen til Teglvegen 3 - Svært innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel! Her kan du flytte rett inn og bo rolig til på veletablert boligfelt. Boligen har svært flotte uteområder med stor terrasse og jacuzzi.

Noen høydepunkter:

- Stor, innholdsrik enebolig over tre plan.
- Godkjent utleiedel med gode leieinntekter.
- Integrert garasje, samt biloppstillingsplasser.
- Flotte uteområder med stor terrasse.
- To bad og eget vaskerom.
- Flott beliggenhet på etablert boligfelt.
- Oppgradert innvending med kjøkken og overlater.
- Idyllisk beliggenhet nær Øyern.

Vi ønsker velkommen til visning. Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	77
Energiattest	82
Nabolagsprofil	83
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 274 m²

BRA totalt: 274 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 153 m² Underetasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Hovedetasje

2. etasje

BRA-i: 31 m² Loft

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

661.3 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik, skårende tomt med terrasse, naturtomt og hage med heller.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig boligområde på Nordby i Rælingen kommune, i gangavstand til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og vakre rekreasjonsområder. Ved Nordby barneskole ligger det fotballbane og lekeplass, og det er kort vei til lysløype, skiløyper og ridesenter med mer.

Fra Nordby er det opparbeidet en fin tursti opp til Myrdammen, Rælingens mest populære badeplass. Her finner du toaletter, badebrygge, stupebrett og store grøntområder med benker og bålplasser. Du kan også gå veien videre opp til vakre Nordbysjøen, eller følge en av mange turstier innover i Rælingsåsen. Rælingen kommune arrangerer stolpejakt, som er en fin måte å bli kjent med området.

I Rælingen, like ved Marikollen ungdomsskole, finner du Marikollen idrettspark. Her er

det hopp- og alpinbakke, lysløyper og skøytebane, stor hoppepute til skiparkområdet, samt en koselig varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet et nytt skilek- og akeområde for de aller minste. Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til. Det er også vinteroppvarmede fotballbaner, utegym mm.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Extra Flateby, Joker Hektnersletta og Kiwi Rælingen. Marikollen torg med åpnet i 2022 og har både Rema 1000, sushi-restaurant, Pizzabakeren, frisør og apotek. Utenfor torget har det kommet ny kafé - Garçon, med et godt utvalg bakevarer, pizza med mer.

Ønsker du ytterligere servicetilbud kan du ta turen inn til Lillestrøm med et bredt utvalg av butikker, restauranter og andre servicetilbud. Strømmen Storsenter, samt Triaden og Metro på Lørenskog ligger også kun en kort kjøretur unna. Til Oslo sentrum tar det ca. 30 minutter med bil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Nordby barneskole og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Marikollen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt både private og kommunale barnehager. Det er gangvei hele veien til barnehage og skole, og også hele veien videre til kommunesenteret i Rælingen og til Lillestrøm.

Offentlig kommunikasjon

Området har mulighet for offentlig kommunikasjon med buss, og det går busser til Lillestrøm, Enebakk og Oslo hele dagen. Med bil fra Nordby tar det ca. 8 min til Flateby, 15 min til Lillestrøm, 35 min til Oslo S og 50 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av treverk og er utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående

bordkledning. Det ble byttet en del vinduer i 2011, resterende vinduer er fra byggeår. Vinduene er av malt treverk med 2-lags glass. Inngangsdør og terrassedører er av treverk med glassfelt.

Inngangsdør til utleiedel er av treverk. Utgang fra stue og kjøkken til en sør/øst vendt veranda på omtrent 86 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter. Verandaen er utstyrt med takoverbygg på 18 kvadratmeter, jacuzzi, utebelysning og stikkontakter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Utvendige trapper er av treverk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

Det ble målt 24% trefukt i utlektet vegg i bod. Alt over 20 % trefuktkvotet betegnes som skadelig fukt. Selger opplyser at det ved store nedbørsmengder har kommet litt vann inn i bodrom.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering stedvis har funksjonssvikt. Det mangler topplatt for grunnmursplast.

Terrengfall faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Ventilasjon

Det er avvik:

Toalettrommet har ingen ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Bad Utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

Ikke synlig membran i sluk. Det mangler klemring i sluk. Utette rørgjennomføringer i vegg under servant.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom Utleiedel > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger. Ikke tilfredsstillende ventilasjon. Klemring til sluk er løs. Ikke tilfredsstillende fall på gulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig

- Tak - mer enn halvparten av forventet brukstid er passer på taktekingen.
- veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i bordkledning. Kledningsbord står stedvis nærmere bakkenivå eller tilstøtende bygningsdeler en anbefalt. Dette kan medføre fukt og råteskader.
- Vinduer - Det ble på befaring avdekket slitasje på vinduer. Dårlige pakninger og merker etter kondens på enkelte vinduskarmer.
- Dører - Dør bærer preg av lang brukstid og dørbladet klyper i karm.
- Terraase - Rekkverk er for lavt for dagens krav. Det er også noe fuktbelastet konstruksjonsverk i bjelkelag og rekkverk.
- Trapp - mangler handløper.

Innvendig

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon - Det er ikke foretatt radomålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trapper - Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv - Ikke tilfredstillende fall. Mer en forventet levetid på tettesjikt/membran er passert. Mangler dreneringer fra innebygget sistene. Kun naturlig ventilasjon.
- Toalettrom kjeller - toalettet er ikke godt nok festet.
- Vaskerom - Veggplater er stedvis ikke montert korrekt i bunnskinne. Ikke tilfredstillende fall. Utette rørgjennomføring i vegg under vaskekum. Jordingskabel i sluk er ikke festet i slukrist, må utføres for å lukke avviket. Inspeksjonsluke med utettheter er etablert for nære dusjsonen. Se også punkt under veggoverflate
- Bad utleie - Det er skruer etter gammel innredning i dusjsonen. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger - Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid. Hovedstoppekran er litt hard.
- Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank utleie - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Elektrisk anlegg - Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Det meste av innmaten er skiftet ut i 2011. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg. Sikringsskap med automatsikringer i utleiedel er plassert i gangen. ukjent årstall.

Tomteforhold

- Støttemurer har skjevheter.

- utvendige vann- og avløpsledninger - mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

For mer detaljert beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse På vaskerom i kjeller i hoveddel er gulv/membran og flislegging utført av Interiørservice AS.

Arbeid utført av Interiørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse Vaskerom i kjeller (hoveddel) var før en bod, her ble alt gjort nytt med sluk og rør

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

Nei Ja

Beskrivelse Det har vært noen tilfeller av vanninntrengning i påbygd kjeller (bakvegg mot skråning) ved ekstrem nedbør. Det er litt fukt i vedbod

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

Nei Ja

Beskrivelse Det var litt fuktighet i tak i påbygd kjeller under terrasse; membran på terrasse ble byttet i 2017, etter det har det ikke vært noe

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

Nei Ja

Beskrivelse Var riss i garasjevegg mot utv. trapp tidligere. Dette ble utbedret da ny trapp ble bygget og flyttet ut fra garasjevegg

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

Nei Ja

Beskrivelse Det har vært tilfeller av mus i taket på badet

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse El-anlegg i hovveddel ble byttet i 2011
Arbeid utført av YIT

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

Nei Ja

Beskrivelse Ble foretatt el-kontroll i 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse Ble installert elbil-lader 2021

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Terrassedekke og bygging av bod m/takoverbygg over garasje ble utført på dugnad 2017 samtidig med ny membran

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

Nei Ja

Beskrivelse Godkjent 2-roms utleiedel i sokkel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse Godkjent samtidig med huset ble bygget

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

Nei Ja

Beskrivelse Vinterhage i kjeller påbygd 2006; bod i kjeller hoveddel endret til vaskerom 2011

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse Påbygd vinterhage byggemeldt og godkjent

Tilleggs kommentar

Isbitmaskin i kjøleskap er defekt

Innhold

1. etasje: enté, stue, kjøkken, bad, soverom, walk-in.

Loft: Soverom og oppholdsrom (benyttet som soverom).

Underetasje: utleieleilighet og vaskerom, bod og toalett.

Standard

Entré

Eneboligen har inngang i hovedetasjen. Entreen har fliser på gulv med gulvvarme og lysmalte vegger i utseende stående panel. Entreen er innredet med en stor skyvedørsgarderobe med blanke fronter. I tillegg er det god plass til ekstra knaggrekke og skoskap om ønskelig. Entreen er også bindeledd for hovedsoverom, stue, bad og trapperom.

Stue

Stuen er romslig og luftig med flere møbleringsvennlige soner som gir plass til spisestue og TV-lounge. Ved spisedelen er det plass bygd benk. Stuen har vegger malt i sort med en kontrastvegg med tapet og hvitmalt tregulv. Vinduer på to av ytterveggene gir godt med gjennomgående, naturlig lys. Det er også utgang til terrassen via terrassedør.

Stuen har stor peis som sørger for ekstra hygge og varme og fungerer som et møbel i stuen. Det er også varmepumpe for enklere regulering av innneklima.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom tilknyttet stuen og har øst- og sydvendte vinduer mot terrassen. Kjøkkeninnredningen er holdt i en klassisk stil og har innredning på fire vegger, samt halvøy med spiseplass. Kjøkkenet egner seg til god arbeidsflyt og har bra med skap- og benkeplass. Innredningen strekker seg fra gulv og helt opp til taket og har hvite fronter med noen vitrineskap og benkeplate med nedfelt vaskekum.

Kjøkkenet er svært godt utstyrt med ventilator over platetoppen, to integrerte oppvaskmaskiner, integrert stekeovn, kombiovn, mikro og kjøleskuffer, samt side by side kjølfrys. Kjøkkenet er malt i samme sortfarge som stuen og har fliser på gulv noe som gjør det enkelt å rengjøre.

Bad/wc/vaskerom

I hovedetasjen har et bad, et vaskerom og et separat toalettrom. Badet ligger i hovedetasjen og er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett, hvit innredning med servant og speilskap. Det er også plass til ekstra oppbevaringsmøbel.

Vaskerommet og toalettrommet ligger i underetasjen. Vaskerommet er av nyere standard og har fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er også utstyrt med dusjkabinett, innredning med vask og oppheng for tørking av klær. Varmtvannstank er også plassert her.

Soverom/oppholdsrom

Boligen har tre soverom i hoveddelen, samt et rom som er registret som ev. oppholdsrom og benyttes som soverom. Ett av rommene er benyttet som walk-in og ligger i tilknytning til hovedsoverommet. Alle rommene er av god størrelse og har god

plass til stor dobbeltseng, nattbord, ekstra oppbevaringsmøbler og garderobe.

Ev. oppholdsrom i loftsetasjen egner seg også som loftsstue. På loftet er det knekott langs veggene. I tillegg er det innredet en liten arbeidsplass i trapperommet. Her er det også en liten innvending bod.

Utleiedel

Utleiedelen har egen inngang og består av stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og isolert vinterhage. Leiligheten leies i dag ut for kr. 12 000,- og holder god standard. Kun vaskerom som bærer preg av eldre standard.

Uteområde

Boligen har flotte utearealer med terrasse, hage og naturtomt. Terrassen til hoveddelen er på over 80 kvm. og strekker seg rundt to av sidene på huset. Dette er også adkomsten din boligen. Terrassen ligger øst- og sydvendt og har gode solforhold. Det er bygget en koselig le-krok med to vegger og tak. Her er det god plass til stort langbord med plass til mange gjester. Det er også strømuttak. Videre har terrassen jacuzzi som egner seg like godt til alle årstider. Ellers er det god plass til flere sittegrupper, solsenger, blomsterkasser, grill m.m.

På bakkeplan er det hagefleck som strekker seg rundt to av sidene på boligen. I tilknytning til dett er det laget uteplass til utleiedelen som er overbygd. Det er i tillegg lagt heller på uteplassen og som gangvei til inngangen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger i den stand de er i uten videre garantier.

Følgende hvitevarer medfølger.

Kjøkken hoveddel:

- 2 oppvaskmaskiner
- stekeovn
- kombiovn
- mikro
- platetopp
- kjøleskuffer
- side by side kjølfrys (isbitmaskin er deffekt).

Kjøkken utleiedel:

- Oppvaskmaskin
- kjøl/frys
- stekeovn
- platetopp

Parkering

Det parkering i integrert garasje og på biloppstillingsplasser foran garasjen. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Eika/Fremtind

Polisenummer

2984659

Radonmåling

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

Diverse

Dagens planløsning avviker noe fra godkjente byggetegninger. Det er bl. annet etablert vaskerom i tidligere bod, satt opp vegg i loftsetasjen slik at det i dag er loftsgang og to rom, kjøkken utvidet der det tidligere var kjøkken og vaskerom.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med peisovn, varmepumper, panelovner og gulvvarme.

Info strømforbruk

Selger opplyser at ca. forbruk for 2024 var på 18 500 kWh.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 800 000

Kommunale avgifter

Kr 38 367

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Avløp (16.775)

Feiing (595)

Renovasjon (4.236)

Vann (16.760)

Sum (38.367)

Formuesverdi primær

Kr 1 572 868

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 291 470

Formuesverdi sekundær år

2023

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 82, bruksnummer 75 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:

3224/82/75:

30.06.1986 - Dokumentnr: 105247 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: RÆLINGEN KOMMUNE

MED FLERE BESTEMMELSER

Kommunen bekrefter at vi vil slette forkjøpsretten. Dette sendes fortløpende til kartverket.

06.08.1997 - Dokumentnr: 11754 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

04.09.1984 - Dokumentnr: 105983 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:82 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1112833 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:82 Bnr:75

01.01.2024 - Dokumentnr: 126610 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:82 Bnr:75

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for:

1. Innpussing av vinduer utv. u.etg.
2. Montering av terrassen. Dør ut til denne skal sikres.
3. Montering av trapp utv. Til vaskerom.
4. Montering av trapp utv. Inngangsparti
5. Resterende arbeid i u.etg.
6. Resterende arbeid i leiligheten i u.etg.

Datert 25.02.1987.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.1987.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Enga - Del av Nordby bruk.

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Boligen er registrert med godkjent utleiedel, som i dag er leid ut for kr. 12 000,- ekskl. strøm.

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

170 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

171 350 (Omkostninger totalt)

187 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

190 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 971 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 987 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 990 050 (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 171 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 4 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Albertine Schaug
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

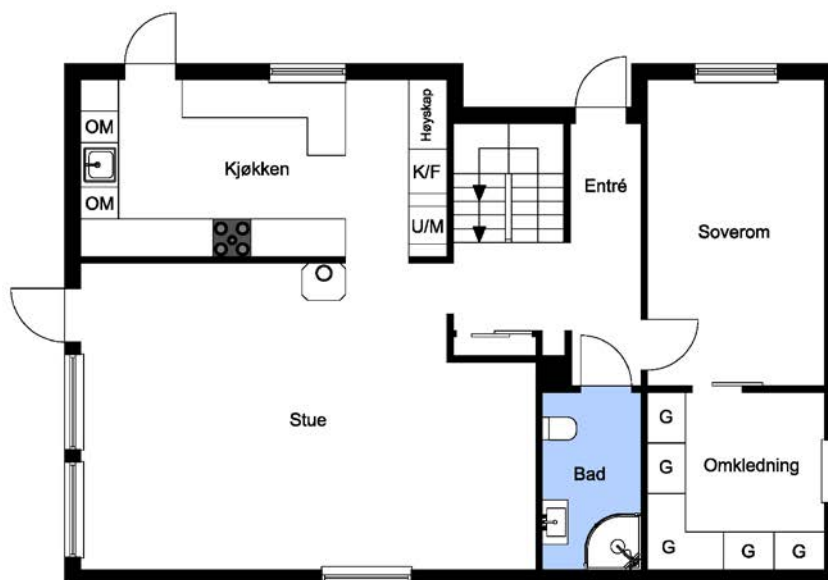
Ansvarlig megler

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato
02.05.2025

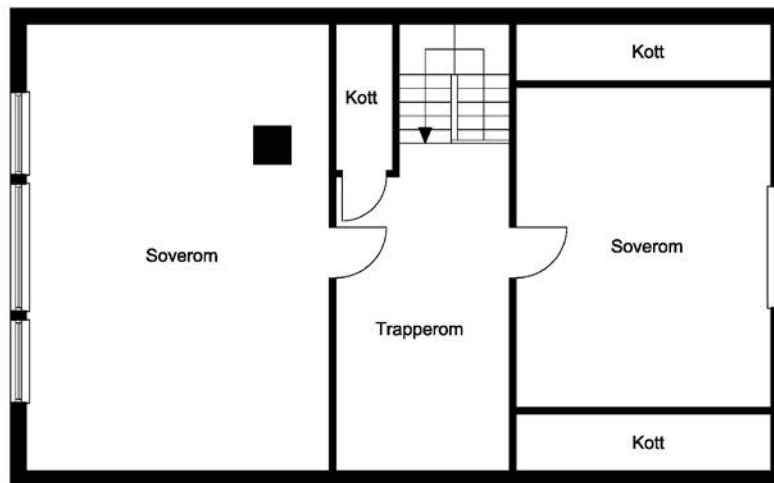
1 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

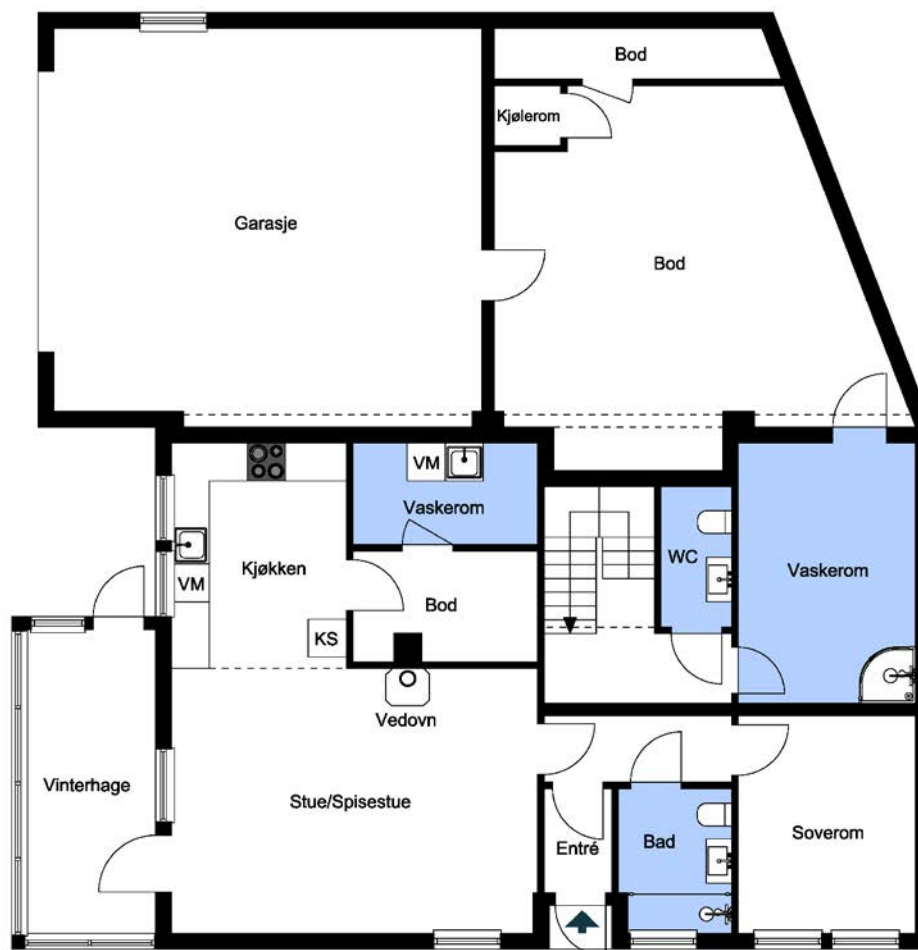
Loft



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Underetasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









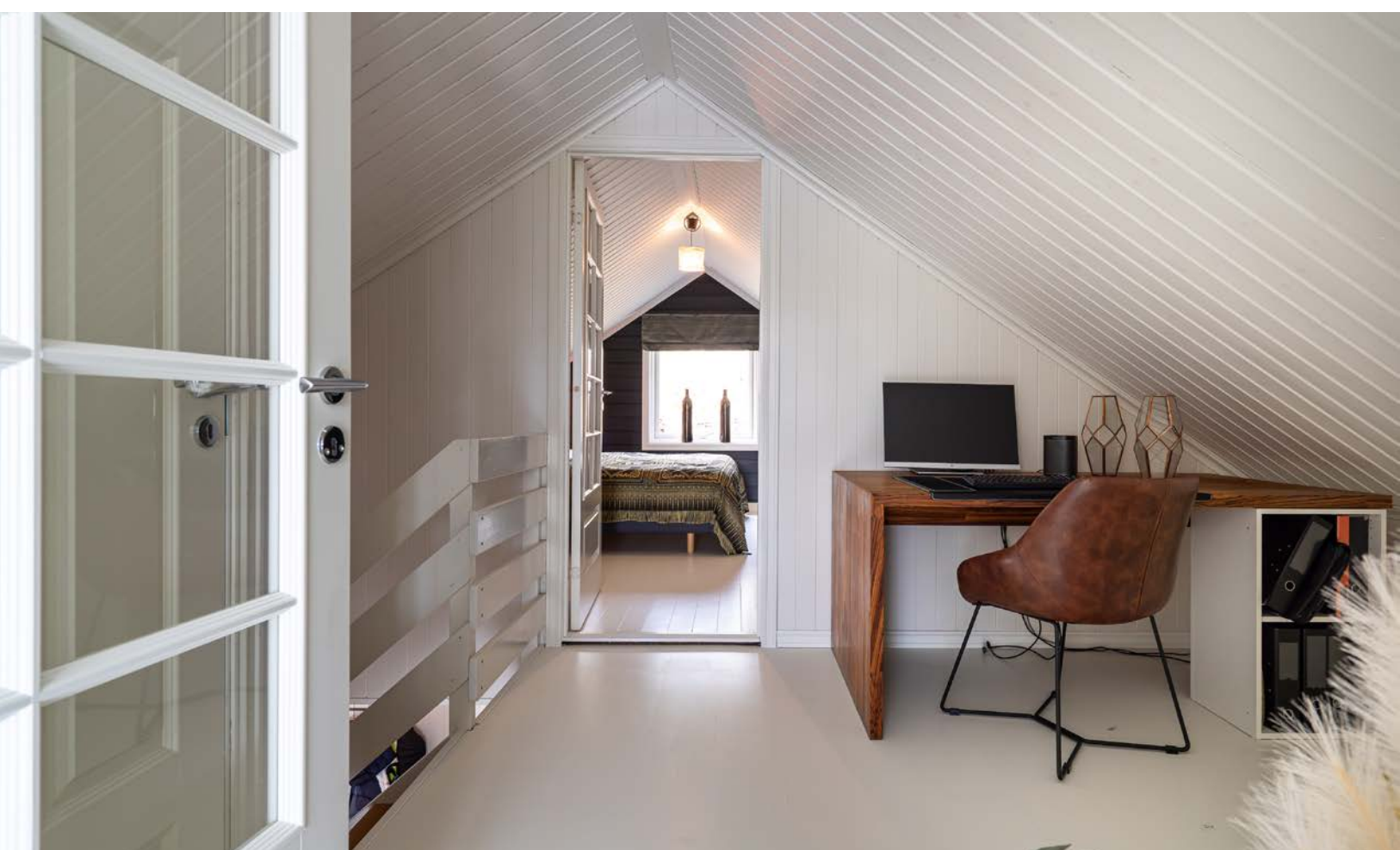


















Hybel

aktiv.













Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Teglvegen 3, 2009 NORDBY

📖 RÆLINGEN kommune

gnr. 82, bnr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 274 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 21410-1312

Referansenummer: OC1631

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtomografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Ekstern Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasjer oppført i 1987, tilbygget i 1990 og 2007. Boligen har utleiedel i sokkeletasjen og integrert garasje med direkte adkomst til hoveddelen av bygget. Det har blitt utført en del oppgraderinger innvendig mellom 2007 og 2015. For fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av treverk og er utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Det ble byttet en del vinduer i 2011, resterende vinduer er fra byggeår. Vinduene er av malt treverk med 2-lags glass.

Inngangsdør og terrassedører er av treverk med glassfelt. Inngangsdør til utleiedel er av treverk.

Utgang fra stue og kjøkken til en sør/øst vendt veranda på omtrent 86 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter. Verandaen er utstyrt med takoverbygg på 18 kvadratmeter, jacuzzi, utebelysning og stikkontakter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utvendige trapper er av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje

Gulvoverflater av: Malt heltregulv, fliser og tynnparkett. Det er gulvvarme under flisene.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater og tapet.

Himlingsoverflater av: Malte slette flater, det er downlight i alle rom.

Loft

Gulvoverflater av: Malte flater.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater og malt trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

Sokkel Etasje

Gulvoverflater av: Fliser, malt betong og fritt eksponert betong.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater, trepanel og malt mur.

Himlingsoverflater av: Tak-essplater, trepanel og fritt eksponert betong.

Utleiedel

Gulvoverflater av: Vinylbelegg, fliser og laminat. Det er gulvvarme i entré, gang, stue og kjøkken.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater, malt tapet og trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt og trevit trepanel, og mdf panel med downlight.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Det er i hovedsak malte profilerte innvendige dører i boligen. I utleiedelen er det malte slette innvendige dører.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt betong mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 15 mm.

Gang 2. et. 13 mm.

Stue sokkel et. 20 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 230 cm.

Gang 2. et. 239 cm.

Stue sokkel et. 235 cm.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumper og vedfyring.

Boligen har elementpipe, vedovn i utleiedel og peis med innsats i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap og lys er også en del av interiøret.

Et lukket dusjkabinett er plassert i hjørne, det har vegger og dører av glass.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtrekksserventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber (utenpåliggende), mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad Utleiedel

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malte profilerte plater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.

Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert i en nisje med adkomst via en skyvedør.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtrekksserventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vaskerom

Vaskerommet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på vegger og en himling med malte profilerte plater og taklampe. Det inneholder et gulvstående benkeskap med vaskekum og ett-greps armatur i tillegg til et vegghengt tørkestativ.

Dusjkabinettet er plassert i hjørne og har vegger og dører av glass.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system og avløpsrørene er laget av plast.

Vaskerom Utleiedel

Vaskerommet har våtromsbelegg på gulvet, det er trepanel på

Beskrivelse av eiendommen

vegger og i himlingen. Det inneholder en vegghengt vaskeku med ett-greps armatur i tillegg til vegghengt og gulvstående benkeskap, og to overskap for praktisk oppbevaring. Det er opplegg for vaskemaskin. Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast, det er en passiv avtrekksventil som er plassert på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med med barløsning. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til fire høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene i stekesonen er det speil som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene, på vegg og i benkeplaten for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr, kombidamp og microovn i høyskap samt to oppvaskmaskiner og kjøleskuffer i benk, og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren over platetoppen bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Kjøkken utleiedel

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det Kitchenboard som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap i høyskap, stekeovn i benk og en nedfelt keramisk platetopp, det er nisje for oppvaskmaskin. Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettromet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en himling med malt slett flate og taklampe. Det inneholder et gulvmontert toalett, vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur, og et vegghengt speil.

Kjølerom

Frittstående modul kjølerom plassert i bodrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har installert luft til luft varmepumper. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken i utleiedelen er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Det meste av innmaten er skiftet ut i 2011. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg. Sikringsskap med automatsikringer i utleiedel er plassert i gangen. ukjent årstall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

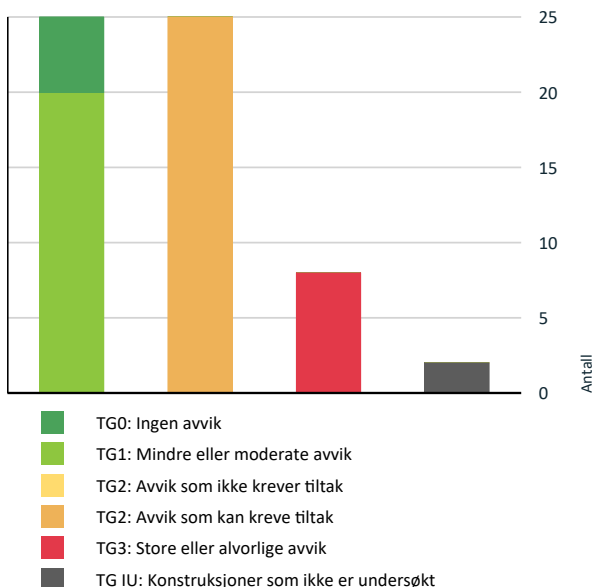
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bakveggen for tilbygget garasje og boder er skråene og ikke rett som på tegningen, dette resulterte i at arealet er noe mindre en tiltenkt.

Det er gjort mindre endringer iht. planløsning ved å flytte lettvegger.

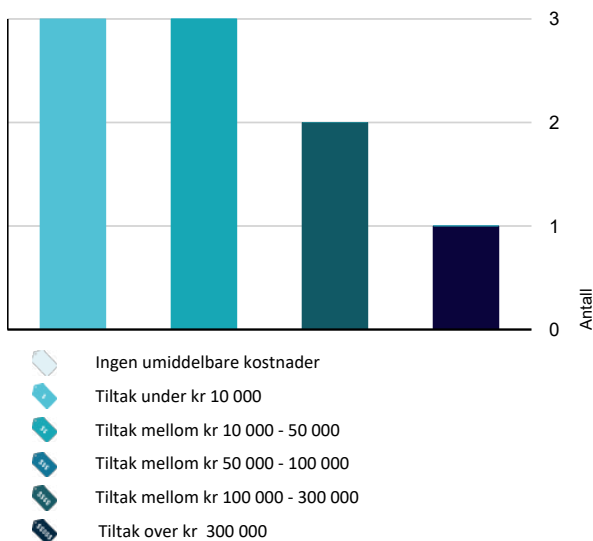
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble målt 24% trefukt i utlekket vegg i bod. Alt over 20 % trefuktvotet betegnes som skadelig fukt. Selger opplyser at det ved store nedbørsmengder har kommet litt vann inn i bodrom.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering stedvis har funksjonssvikt. Det mangler topplist for grunnmursplast.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Toalettrommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Bad Utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ikke synlig membran i sluk. Det mangler klemring i sluk. Utette rørgjennomføringer i vegg under servant.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom Utleiedel > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Klemring til sluk er løs.

Ikke tilfredsstillende fall på gulv.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningsbord står stedvis nærmere bakkenivå eller tilstøtende bygningsdeler en anbefalt. Dette kan føre til fukt og råteskader.



Utvendig > Vinduer fra byggeår

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Dårlige pakninger og merker etter kondens på enkelte vinduskarmer.



Utvendig > Dører 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren bære preg av lang brukstid og dørbladet klyper i karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er også noe fuktbelastet konstruksjonsvirk i bjelkelag og rekkverk.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndløper for trapp til veranda.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på insiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Hovedstoppekran er litt hard.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank utleiedel

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.
Det meste av innmaten er skiftet ut i 2011.
Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer i utleiedel er
plassert i gangen. ukjent årstall.

! Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Støttemurer har skjevheter

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning
på våtrommet.

For lav høydeforskjell mellom topp slukkant og
dørterskel (målt til ca. 10 mm.). Kravet var 25 mm. når
badet ble renovert.
Ikke tilfredsstillende fall på på gulv.

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

Det er avvik:

Forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert
med 50% eller mer.
Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i
rørgjennomføring for vegg og gulv. Fare for skader ved
en eventuell lekkasje.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller
tak.

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Toalettet er ikke godt nok festet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggplater er stedvis ikke montert korrekt i
bunnskinne.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til
gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre
enn 25 mm.

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

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

Det er avvik:

Utette rørgjennomføring i vegg under vaskeum.
Jordingskabel i sluk er ikke festet i slukrist, må utføres
for å lukke avviket.
Inspeksjonsluke med utettheter er etablert for nære
dusjsonen.
Se også punkt under veggoverflate.

! Våtrom > Kjeller > Bad Utleiedel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skruer etter gammel innredning i dusjsonen.

! Våtrom > Kjeller > Bad Utleiedel > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Vinterhage for utleiedel.
1990	Tilbygg	Garasje og boder.
2013	Modernisering	Nytt kjøkken i utleiedel.
2011	Modernisering	Nytt kjøkken, oveflater stue, byttet en del vinduer, vaskerom i kjeller, vannrør 1. et.
2005	Modernisering	Nytt bad i 1. et.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besikket fra bakkenivå. Stige var ikke satt opp og forsvarlig forankret til inspeksjonen.

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

- 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.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Fare for ras fra tak som kan føre til skader på mennesker, dyr og andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Taket er på over 27 grader og det er krav til snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

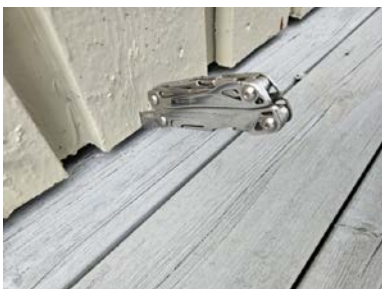
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningsbord står stedvis nærmere bakkenivå eller tilstøtende bygningsdeler en anbefalt. Dette kan føre til fukt og råteskader.

Det anbefales og øke avstanden mellom kledningsbord og bakkenivå/tilstøtende konstruksjoner.



Råteskade i kledningsbord.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av treverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var på befaringsdagen ingen synlige tegn på skader i takkonstruksjon, men det påpekes at tilstanden over himlingen er uavklart.

TG 2 Vinduer fra byggeår

Vinduer fra byggeår er av malt treverk med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Dårlige pakninger og merker etter kondens på enkelte vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes at vinduer som er 37 år snart står for tur til å skiftes ut. Man kan allikevel gjøre tiltak ved overflatebehandle, bytte pakningslister og justere vinduer for utsette utskiftning.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer fra 2011 av malt treverk og to-lags glass.
Enkelte vridere er litt harde å lukke, bør smøres!

TG 2 Dører 2

Inngangsdør til utleiedel er av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren bære preg av lang brukstid og dørbladet klyper i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres, eventuelt byttes.

TG 1 Dører

Inngangsdør og terrassedører ar av treverk med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og kjøkken til en sør/øst vendt veranda på omtrent 86 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter. Verandaen er utstyrt med takoverbygg på 18 kvadratmeter, jacuzzi, utebelysning og stikkontakter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Membran og terrassebord er skiftet i 2017 i følge selger.

Vurdering av avvik:

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

Det er også noe fuktbelastet konstruksjonsvirek i bjelkelag og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Fuktbelastet trevirke må utbedres for å lukke avviket.



Fuktbelastet trevirke

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper for trapp til veranda.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Håndløper må etableres for å lukke avviket.



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

1. Etasje

Gulvoverflater av: Malt heltregulv, fliser og tynnparkett. Det er gulvvarme under flisene.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater og tapet.

Himlingsoverflater av: Malte slette flater, det er downlight i alle rom.

Loft

Gulvoverflater av: Malte flater.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater og malt trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

Sokkel Etasje

Gulvoverflater av: Fliser, malt betong og fritt eksponert betong.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater, trepanel og malt mur.

Himlingsoverflater av: Tak-essplater, trepanel og fritt eksponert betong.

Utleiedel

Gulvoverflater av: Vinylbelegg, fliser og laminat. Det er gulvvarme i entrè, gang, stue og kjøkken.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater, malt tapet og trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt og trevit trepanel, og mdf panel med downlight.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt betong mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 15 mm.

Gang 2. et. 13 mm.

Stue sokkel et. 20 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 230 cm.

Gang 2. et. 239 cm.

Stue sokkel et. 235 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i utleiedel og peis med innsats i stuen.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er fullt innredet sokkeletasje med integrert garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt 24% trefukt i utlektet vegg i bod.

Alt over 20 % trefuktkvotet betegnes som skadelig fukt.

Selger opplyser at det ved store nedbørsmengder har kommet litt vann inn i bodrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at utlektet vegg i bod rives, muren kan pusses og males.

Det bør utføres ytterligere kontroll av utlektede vegger under bakkenivå i de deler av boligen som ikke ble kontrollert på befaringsdagen

Prisestimat er kun for riving av utlektet vegg i bodrom + kontroll av resterende vegger under bakkenivå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling av trefukt i utlektet vegg under bakkenivå.

1 TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

1 TG 1 Innvendige dører

Det er i hovedsak malte profilerte innvendige dører i boligen. I utleiedelen er det malte slette innvendige dører.

Tilstandsrapport

TG 1 Garasje

Integrert garasje. Port av metall med elektrisk motor, el-bil lader på veggen og direkte adkomst til boenheten. Garasjen er oppført med lettklinkerbetong og hulldekkeelementer

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumper og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap og lys er også en del av interiøret. Et lukket dusjkabinett er plassert i hjørne, det har vegger og dører av glass. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av kobber (utenpåliggende), mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

For lav høydeforskjell mellom topp slukkant og dørterskel (målt til ca. 10 mm.). Kravet var 25 mm. når badet ble renovert. Ikke tilfredsstillende fall på på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Får å lukke avviket må høydeforskjellen og fallet endres, ved bruk av fritt vann må det vises aktsomhet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert med 50% eller mer.

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i rørgjennomføring for vegg og gulv. Fare for skader ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som skadebegrensende tiltak kan utettheter i forbindelse med rørgjennomføringer tettes med silikon etc. Det påpekes at dette kun er et midlertidig tiltak for å begrense skadeomfanget hvis en plutselig lekkasje skulle oppstå.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Ørgjennomføring i gulv.



Rørgjennomføring i vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Eventuelt lekkasjevann skal ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra omkleddingsrom mot bad, 41% ved 18 grader.

Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på vegger og en himling med malte profilerte plater og taklampe. Det inneholder et gulvstående benkeskap med vaskekum og ett-greps armatur i tillegg til et vegghengt tørkestativ.

Tilstandsrapport

Dusjkabinettet er plassert i hjørne og har vegger og dører av glass.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system og avløpsrørene er laget av plast.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater er stedvis ikke montert korrekt i bunnskinne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggplater må monteres korrekt i bunnskinne for og lukke avviket. Fare for lekkasje i utettheter.



Glippe mellom plate og bunnskinne.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

For å lukke avviket må fallet på gulvet utbedres og høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved dør økes til minimum 25 mm. Ved lekkasje kan vann renne ut til bodrom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utette rørgjennomføring i vegg under vaskekum.

Jordingskabel i sluk er ikke festet i slukrist, må utføres for å lukke avviket.

Inspeksjonsluke med utettheter er etablert for nære dusjsonen.

Se også punkt under veggoverflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som skadebegrensende tiltak kan utettheter i forbindelse med rørgjennomføringer tettes med silikon etc. Det påpekes at dette kun er et midlertidig tiltak for å begrense skadeomfanget hvis en plutselig lekkasje skulle oppstå.

Utettheter i inspeksjonsluke må tettes tilfredsstillende for å lukke avviket, fare for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og skader kan oppstå.

Se tiltak under vegg.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Utett rørgjennomføring i vegg.



Utett luke på vegg.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i lukket veggkonstruksjon mellom vaskerom og utleiedel via inspeksjonsluke i vegg.

Vektprosent målt i treverk (bunnsvill) på befæringsdatoen var 11%.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av trefukt i bunnsvill.

KJELLER > BAD Utleiedel

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malte profilerte plater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert i en nisje med adkomst via en skyvedør. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJELLER > BAD Utleiedel

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruer etter gammel innredning i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruene bør fjernes og hullet tettes med egnet tettemasse for å lukke avviket. Fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved utettheter.



Skruer etter gammel innredning.

KJELLER > BAD Utleiedel

TG 1 Overflater Gulv

KJELLER > BAD Utleiedel

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ikke synlig membran i sluk.

Det mangler klemring i sluk.

Utette rørgjennomføringer i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende membran på gulv og vegger for å lukke avviket.

Det må etableres fungerende klemring i sluk for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

En liten kosmetisk skade på servantskap. Dette til informasjon.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD UTLEIEDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot dusjsone, 59% ved 19 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 9%.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.

KJELLER > VASKEROM UTLEIEDEL

TG 3 Generell

Vaskerommet har våtromsbelegg på gulvet, det er trepanel på vegger og i himlingen. Det inneholder en vegghengt vaskeum med ett-greps armatur i tillegg til vegghengt og gulvstående benkeskap, og to overskap for praktisk oppbevaring. Det er opplegg for vaskemaskin. Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast, det er en passiv avtrekksventil som er plassert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Klemring til sluk er løs.

Ikke tilfredsstillende fall på gulv.

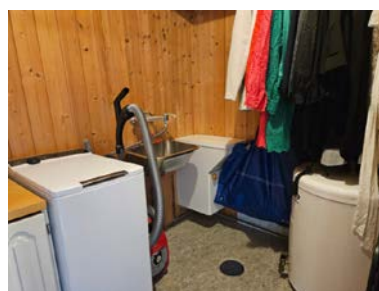
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.



Oversikt vaskerom.

KJELLER > VASKEROM UTLEIEDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra bod mot vaskerom, 41% ved 20 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom bod og vaskerom.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom bod og vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med med barløsning. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til fire høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene i stekesonen er det speil som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene, på vegg og i benkeplaten for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr, kombidamp og microovn i høyskap samt to oppvaskmaskiner og kjøleskuffer i benk, og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren over platetoppen bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN Utleiedel

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det Kitchenboard som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap i høyskap, stekeovn i benk og en nedfelt keramisk platetopp, det er nisje for oppvaskmaskin.

Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

KJELLER > KJØKKEN Utleiedel

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

1 TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres mekanisk avtrekk fra toalettrommet for å lukke avviket.
Toalettet må festes.

Det anbefales å samhandle etablering av ventilasjon med vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en himling med malt slett flate og taklampe. Det inneholder et gulvmontert toalett, vegghengt servantskap med en heldekkende servant, og ett-greps armatur og et vegghengt speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettet er ikke godt nok festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalett må festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Frittstående modul kjølerom plassert i bodrom.

KJELLER > KJØLEROM

TG IJ Teknisk anlegg

Kjøleaggregat er ikke funksjonsprøvd. Anbefales utført.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller sveikelser. Usikker restlevetid.

Hovedstoppekran er litt hard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Hovedstoppekran bør byttes eller utbedres.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumper. Varmepumpene ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

TG 2 Varmtvannstank utleiedel

Varmtvannstanken i utleiedelen er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 er plassert i gang. Det meste av innmaten er skiftet ut i 2011. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer i utleiedel er plassert i gangen. ukjent årstall.

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.

1987

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det finnes dokumentasjon på det som har blitt utført av nåværende eier. Før det er det ingen dokumentasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Uppløst i asfaltert oppkjørsel er defekt. Dette til informasjon.

Det er benyttet skjøteledning på motor til garasjeport og dusjkabinett. Skjøteledning skal ikke benyttes på faste installasjoner

Tilstandsrapport



1. Etasje.



1. Etasje



Utleiedel.

TG 0 Branntekniske forhold

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.

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

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra respektive byggeår 1987 og 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering stedvis har funksjonssvikt.
Det mangler topplist for grunnmursplast.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelse av dreneringsystemet. Re-drenering kan ikke utelukkes. Topplist bør etableres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

1 TG 2 Forstøtningsmur - 2

Mindre støttemurer av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemurer har skjevheter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemurer med skjevheter bør rettes opp.

1 TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betongstein.

1 TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke sikkert det er mulig å gjøre noe med terrengforholdet på baksiden av boligen.

Ytterligere undersøkelse anbefales. Pris er kun for undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

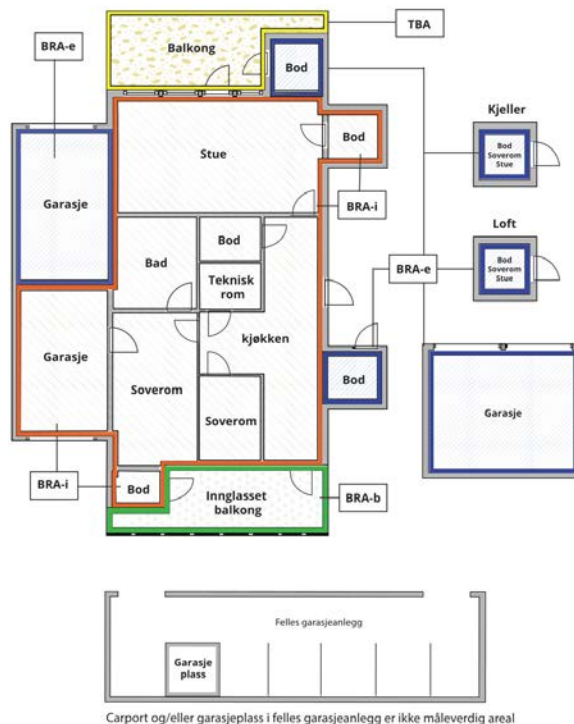
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	31			31		31	62
1. Etasje	90			90	86		90
Kjeller	153			153	6		153
SUM	274				92	31	305
SUM BRA	274						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Soverom, Kott, Soverom 2		
1. Etasje	Entré, Soverom, Omkleddingsrom, Bad, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Trapperom, Toalettrom, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom, Kjølerom, Bod, Garasje, Entré Utleiedel, Gang Utleiedel, Bad Utleiedel, Soverom Utleiedel, Stue Utleiedel, Vinterhage Utleiedel, Kjøkken Utleiedel, Bod Utleiedel, Vaskerom Utleiedel		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bakveggen for tilbygget garasje og boder er skråene og ikke rett som på tegningen, dette resulterte i at arealet er noe mindre en tiltenkt.

Det er gjort mindre endringer iht. planløsning ved å flytte lettvegger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet vvb i hoveddel.

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	207	67
Kommentar		
Enebolig	Utleiedelen er på ca. 70 kvm.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Anders Jægerud	Stedfortreder

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	82	75		0	661.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teglvegen 3

Hjemmelshaver

Wold Michael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger På Nordby i Rælingen kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

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

Skråene tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelovergang

År

2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke mottatt før rapporten ble utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250068	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Michael Wold	Anders Jægerud
Gateadresse	
Teglvegen 3	
Poststed	Postnr
NORDBY	2009
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika/Romerike Sparebank
Polise/avtalnr.	2984659

Document reference: 1204250068

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

På vaskerom i kjeller i hoveddel er gulv/membran og flislegging utført av Interiørservice AS.

Arbeid utført av

Interiørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller (hoveddel) var før en bod, her ble alt gjort nytt med sluk og rør

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noen tilfeller av vanninntrengning i påbygd kjeller (bakvegg mot skråning) ved ekstrem nedbør. Det er litt fukt i vedbod

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var litt fuktighet i tak i påbygd kjeller under terrasse; membran på terrasse ble byttet i 2017, etter det har det ikke vært noe

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var riss i garasjevegg mot utv. trapp tidligere. Dette ble utbedret da ny trapp ble bygget og flyttet ut fra garasjevegg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært tilfeller av mus i taket på badet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

El-anlegg i hoveddel ble byttet i 2011

Arbeid utført av

YIT

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

Ble foretatt el-kontroll i 2021

Document reference: 1204250068

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble installert elbil-lader 2021

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassedekke og bygging av bod m/takoverbygg over garasje ble utført på dugnad 2017 samtidig med ny membran

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent 2-roms utleiedel i sokkel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent samtidig med huset ble bygget

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vinterhage i kjeller påbygd 2006; bod i kjeller hoveddel endret til vaskerom 2011

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbygd vinterhage byggemeldt og godkjent

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

Document reference: 1204250068

Tilleggskommentar

Isbitmaskin i kjøleskap er defekt

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: 1204250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Wold	f2fe3860ffd5d06ca32a1943 7059df8370ec92ba	25.04.2025 20:21:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Jægerud	2774c18497996b20dcaf1d4 7d7f6e535616140c3	29.04.2025 08:13:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

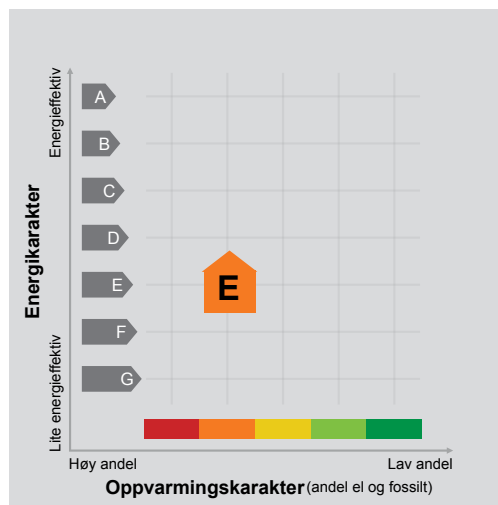
Document reference: 1204250068

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

ENERGIATTEST



Adresse	Teglvegen 3
Postnummer	2009
Sted	NORDBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	75
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6828035
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112177
Dato	29.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Teglvegen 3 - Nabolaget Fjellstad/Nordby - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nordby skole Linje 350	9 min 0.7 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 11.8 km
Oslo Gardermoen	45 min

Skoler

Nordby skole (1-7 kl.) 114 elever, 7 klasser	9 min 0.7 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	12 min 8.4 km
Rælingen videregående skole 579 elever	13 min 8.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	19 min 13.3 km

Ladepunkt for el-bil

Nordby skole	9 min
--------------	-------

«Rolig, stressfritt, utrolig hyggelige naboer, solfylt, meget bra skole med flott uteareal, 10 min gange til bade plass gjennom skogen og et flott turterreng.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

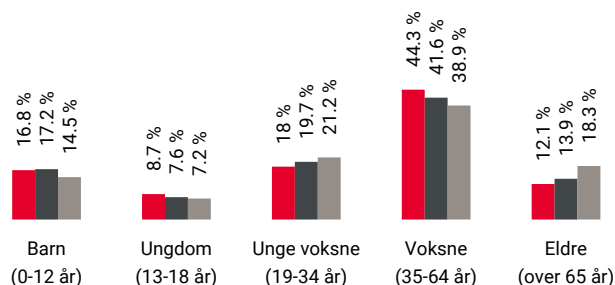
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellstad/Nordby	1 336	493
Rælingen kommune	19 024	7 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tomter FUS barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min 0.9 km
Flateby barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 5.5 km
Hektneråsen Fus barnehage (1-5 år) 114 barn	8 min 5.4 km

Dagligvare

Joker Hektnersletta PostNord, søndagsåpent	6 min 4.8 km
Spar Flateby PostNord	8 min 6.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽ Nordby skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Fjellstadfeltet nærmiljøanlegg	17 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
🚴 Atletico Flateby	7 min	🚗
🚴 Puls Marikollen	12 min	🚗

Boligmasse



■ 86% enebolig
■ 14% annet

«Stille og rolig, nært til skogen, fantastisk oppvekstmiljø og skolemiljø. Inkluderende nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Flatebysenteret

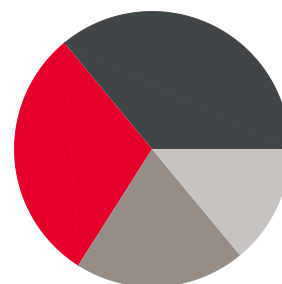
8 min 🚗



Boots apotek Flateby

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



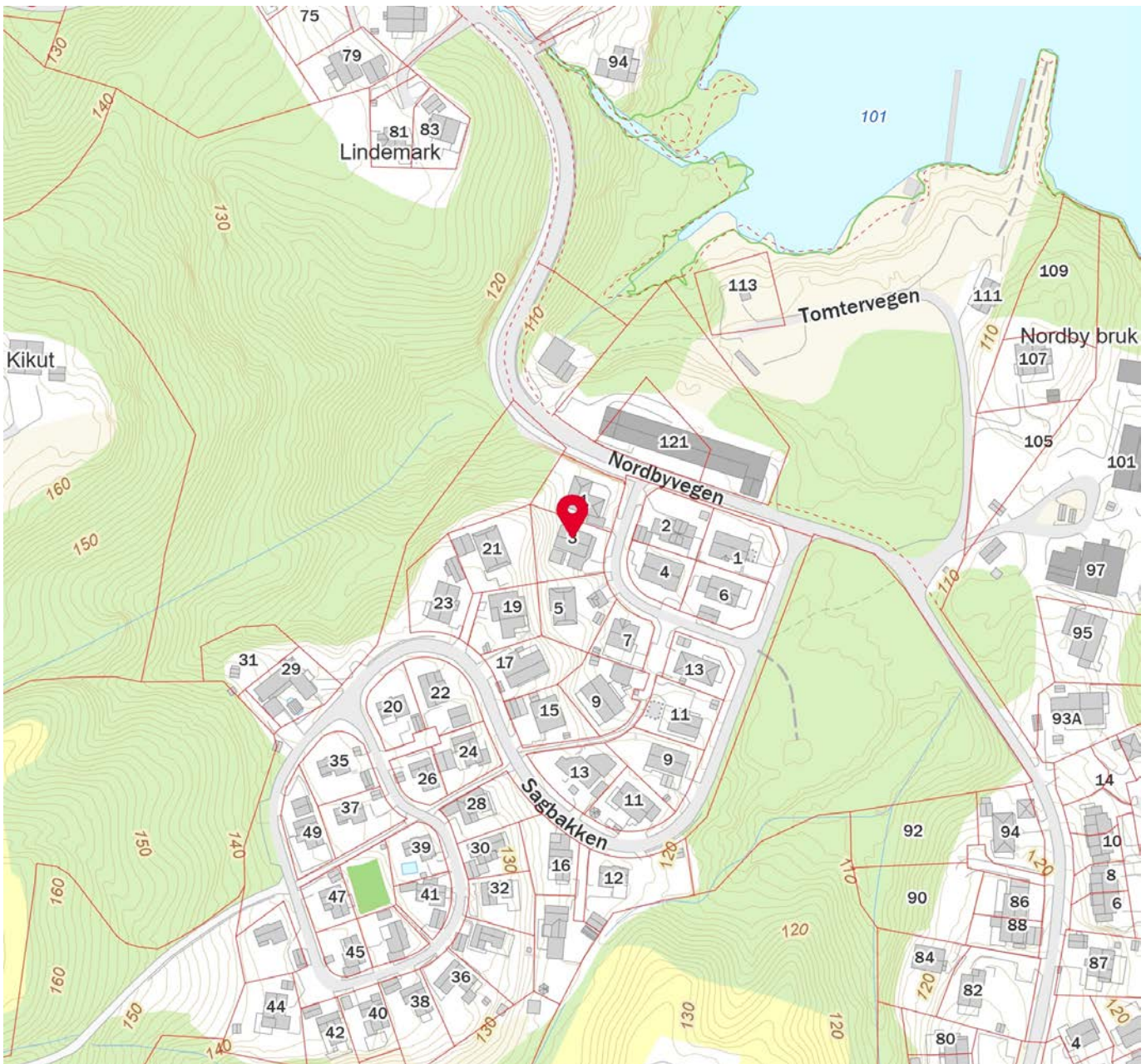
0%

43%

■ Fjellstad/Nordby
■ Rælingen kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



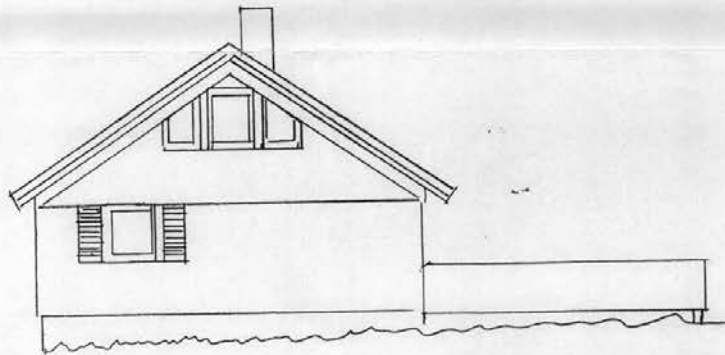
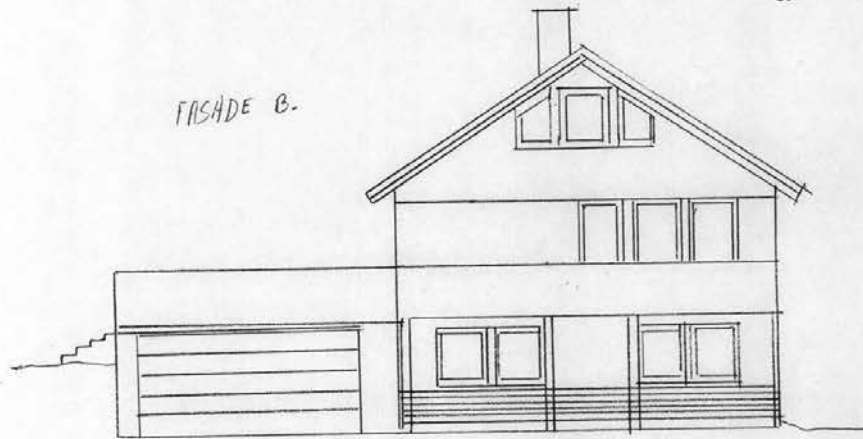
Sak nr. DB 56/80
Godkjent

25 JULI 1990

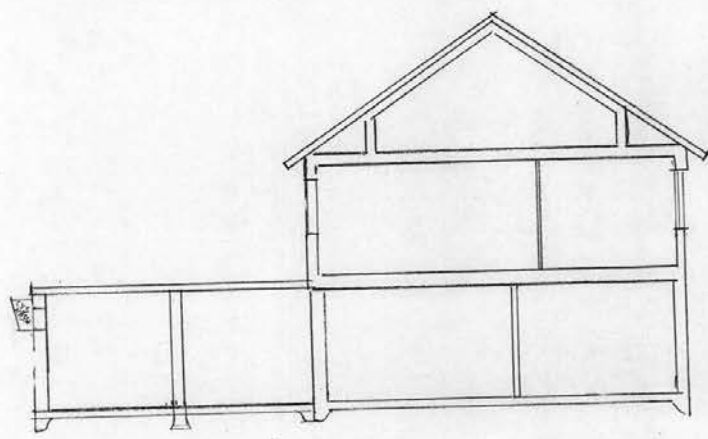
Reelangen Bygningssråd

Tom T. Hansen

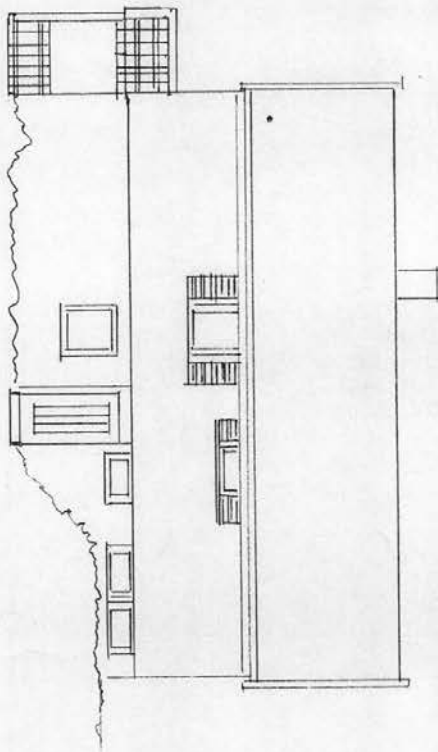
FASADE B.



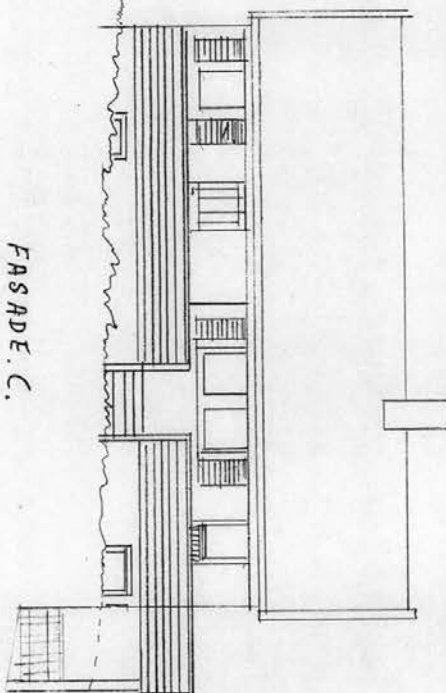
FASADE D



SNITT



FASADE, A.



FASADE, C.

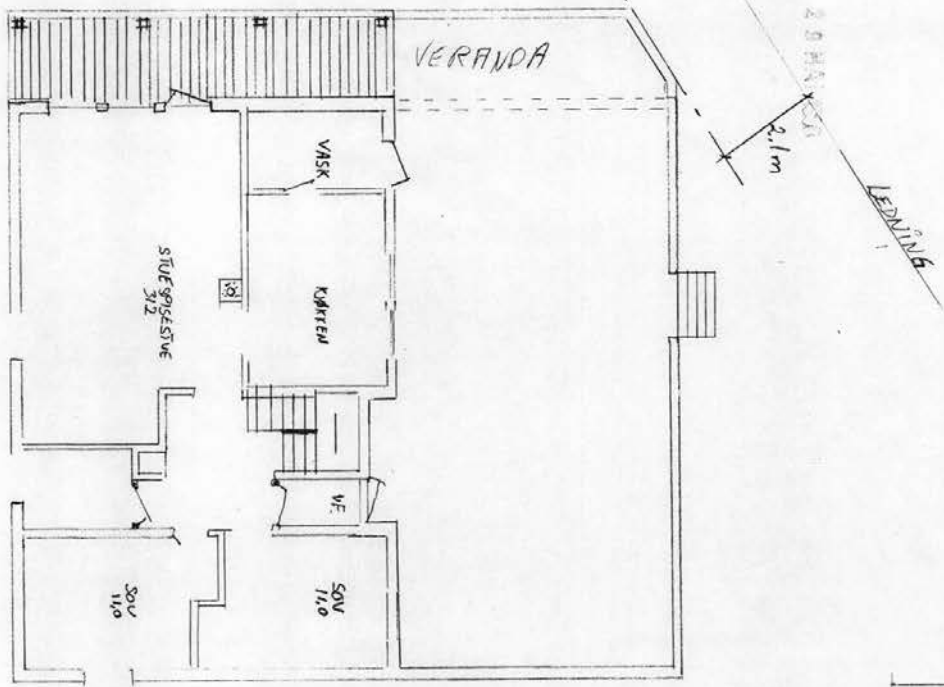
Sak nr. DB: 56/80
Godkjent

2 5 JULI 1930

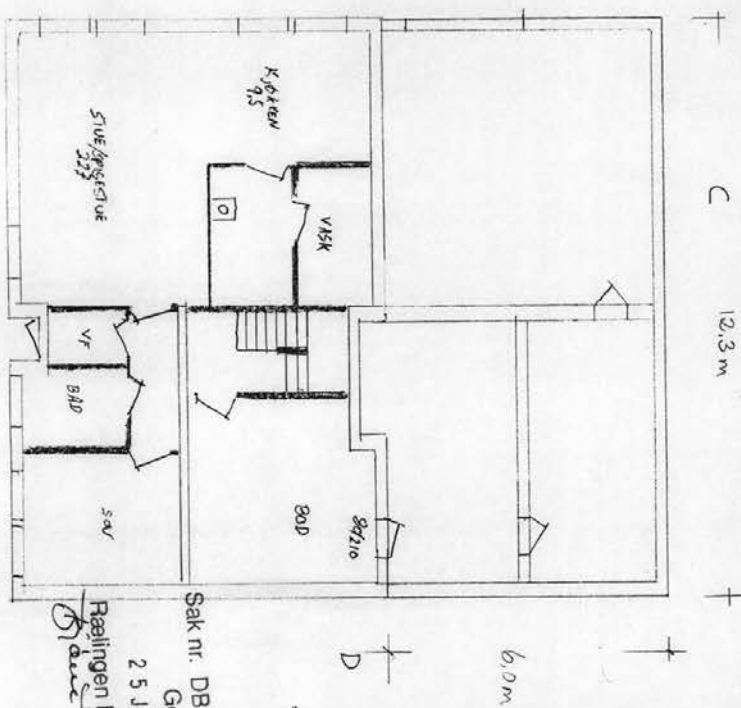
Rællingen Bygningstad
Rant Møller

BYGNINGSRÅDET	
BEK.	DATO
11/93	12.06.93
BILAG 3	

15cm dække (armert)

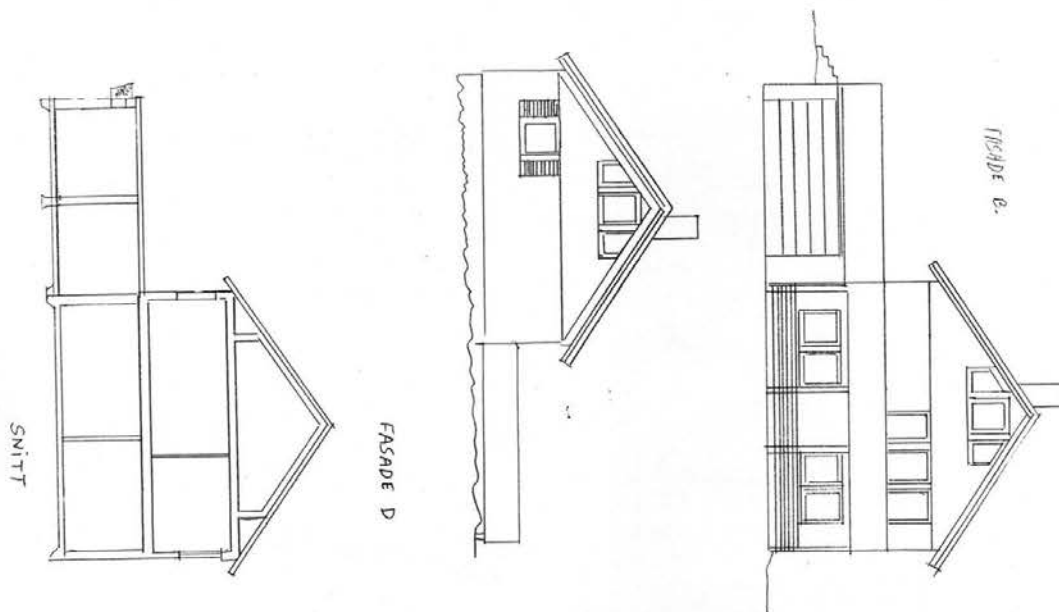


PLAN 1-ETG

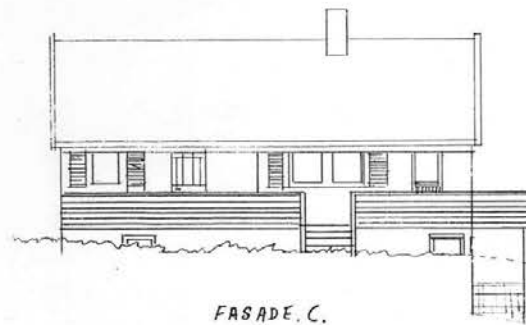
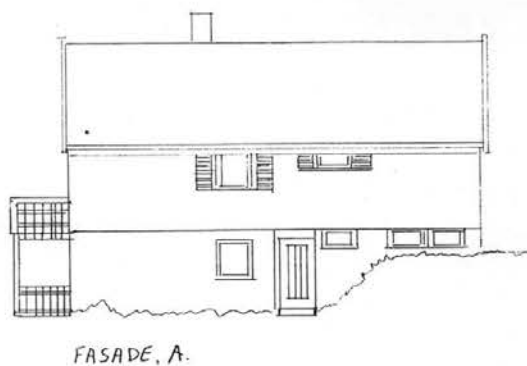


PLAN U-ETG

Sak nr. DB 56.90
Godkendt
25 JULI 1990
Rælingen Bygningsskud
P. A. A. A.



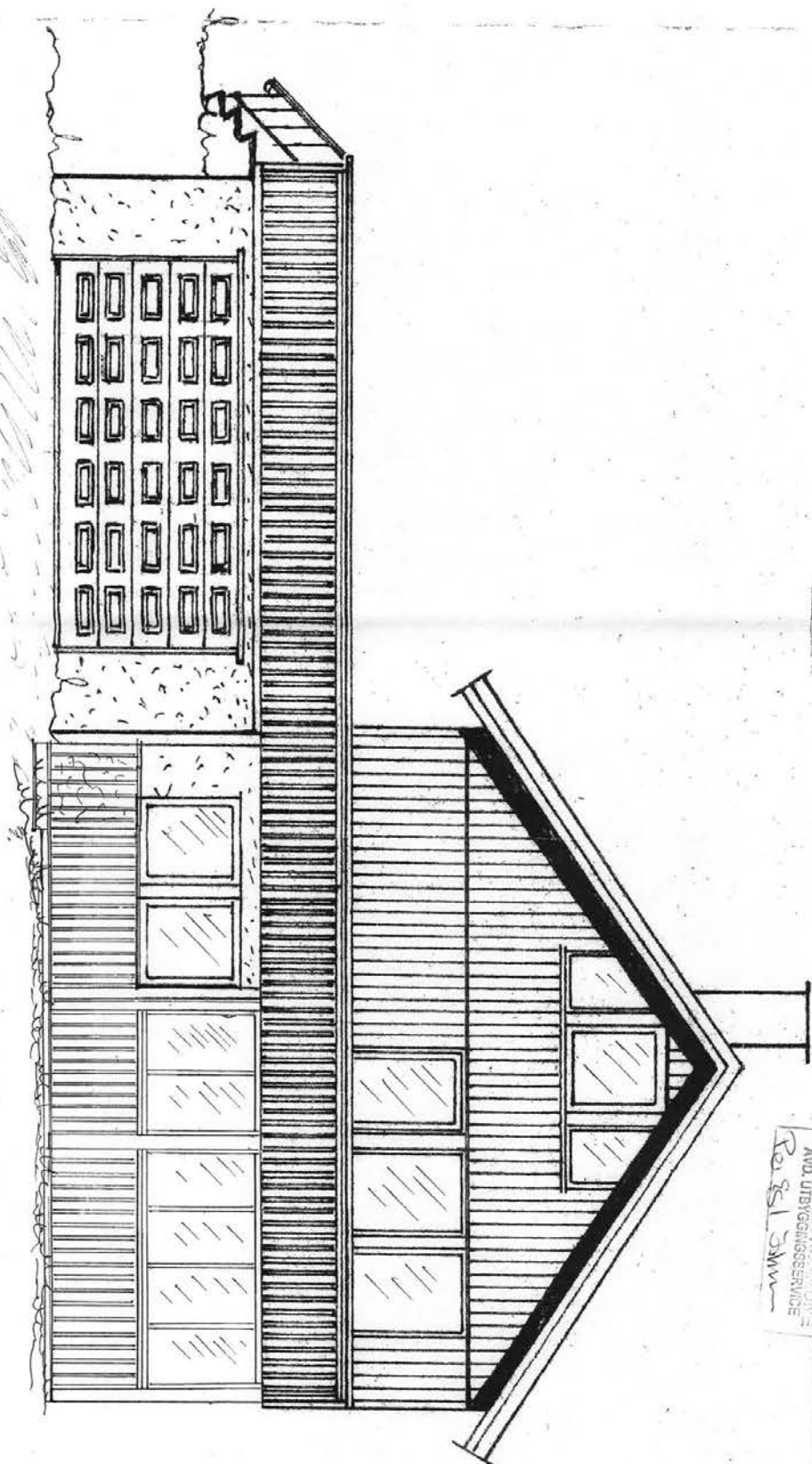
Sak nr. DB 56/90
 Godkjent
 25 JULI 1990
 Rælingen Byggningsråd
Rune F. Hansen



Sak nr. DB 56/90
 Godkjent
 25 JULI 1990
 Rælingen Byggningsråd
Rune F. Hansen

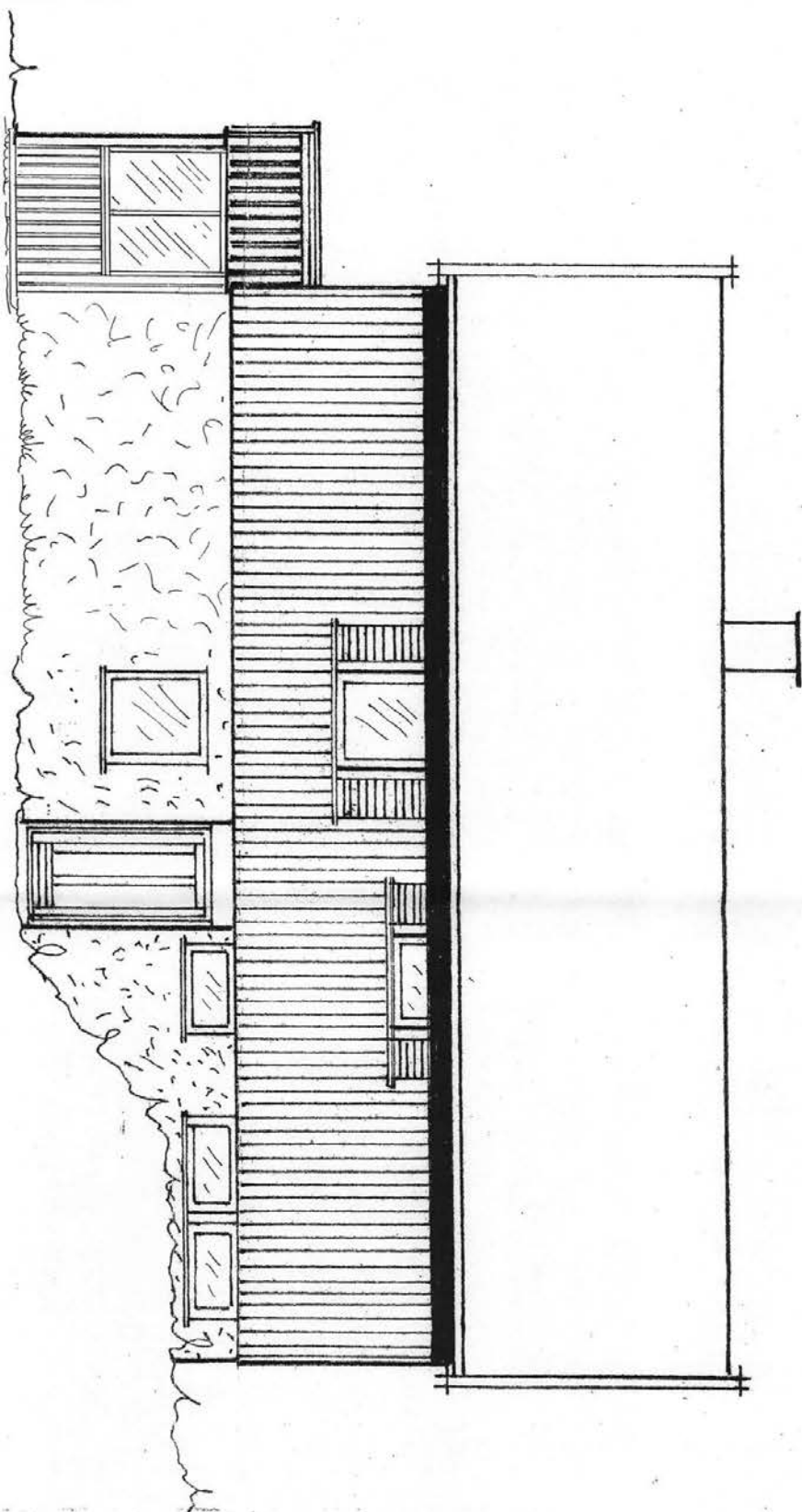
13 JAN 2005

Sak nr.: 427
Dato: 27.3.2004
RÆLJINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGNINGSSERVICE
Per S. Jørgensen



Fasade B

Mål 1:50



Sak nr.: 493
 Dato: 27.3.2006
 RÆLINGEN KOMMUNE
 AVD. UTEVINGSSERVICE
 Rø 23/2006

Fasade A

Mål 1:50

13.12.2005

ARK. 11.11.1986

1 AUG. 1986

ARK. 11.11.1986

FASADE VEST

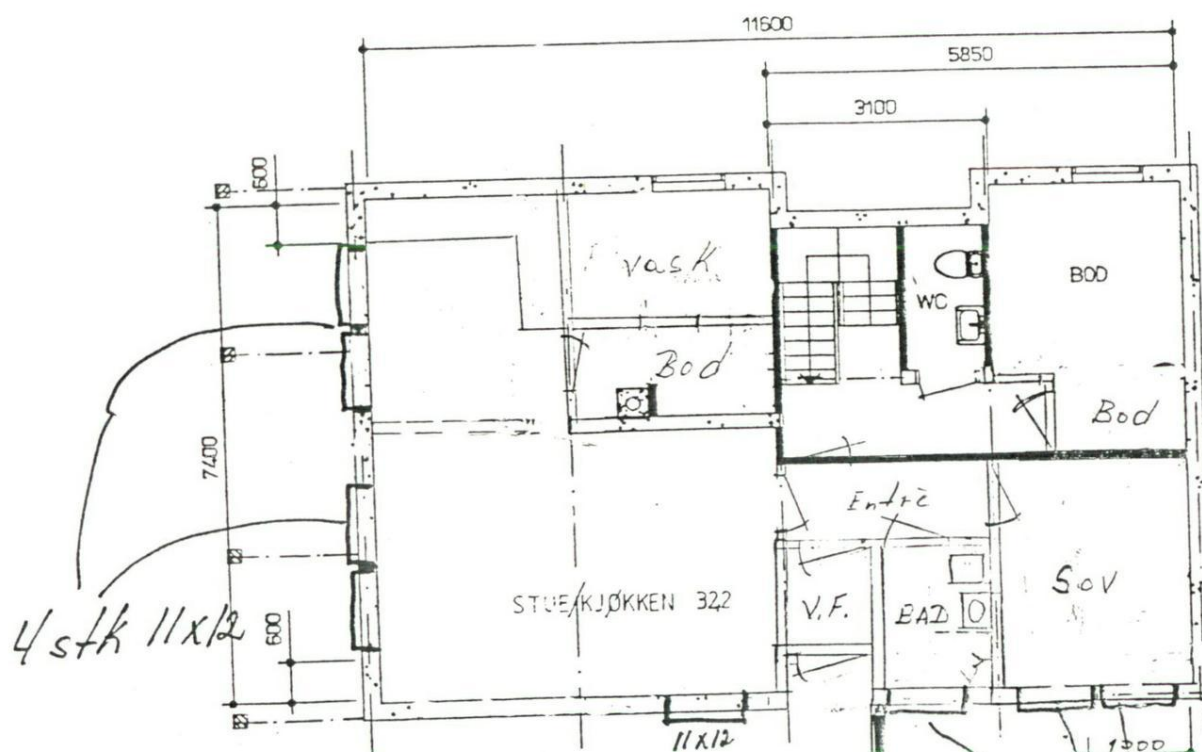
002051

Sak nr. DB-182/86
Godkjent 21/8 1986
Rælingen Bygningsråd

Teis Ove

2-20 995

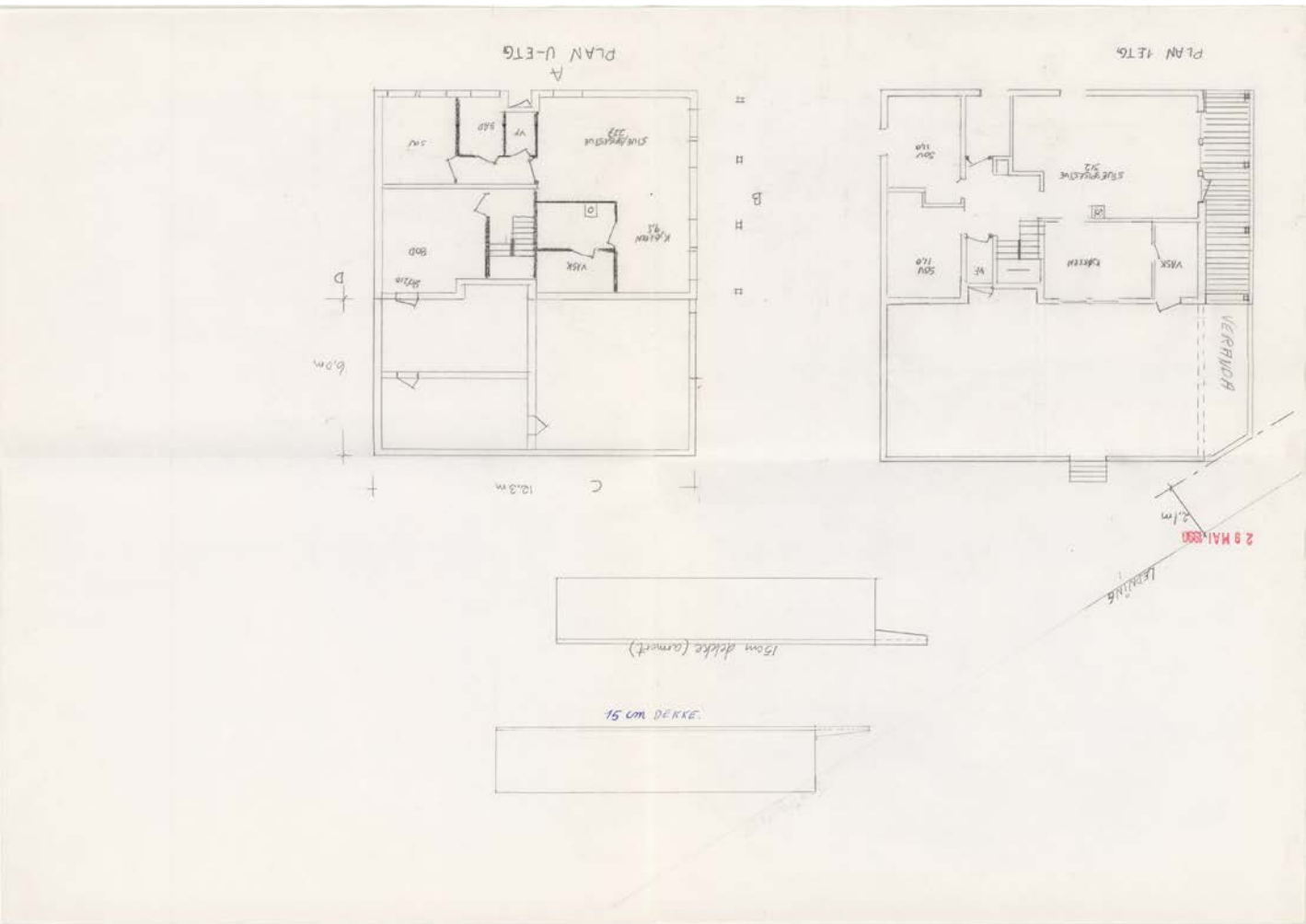
Endring underetasje som følger
av at huset er snudd 90°

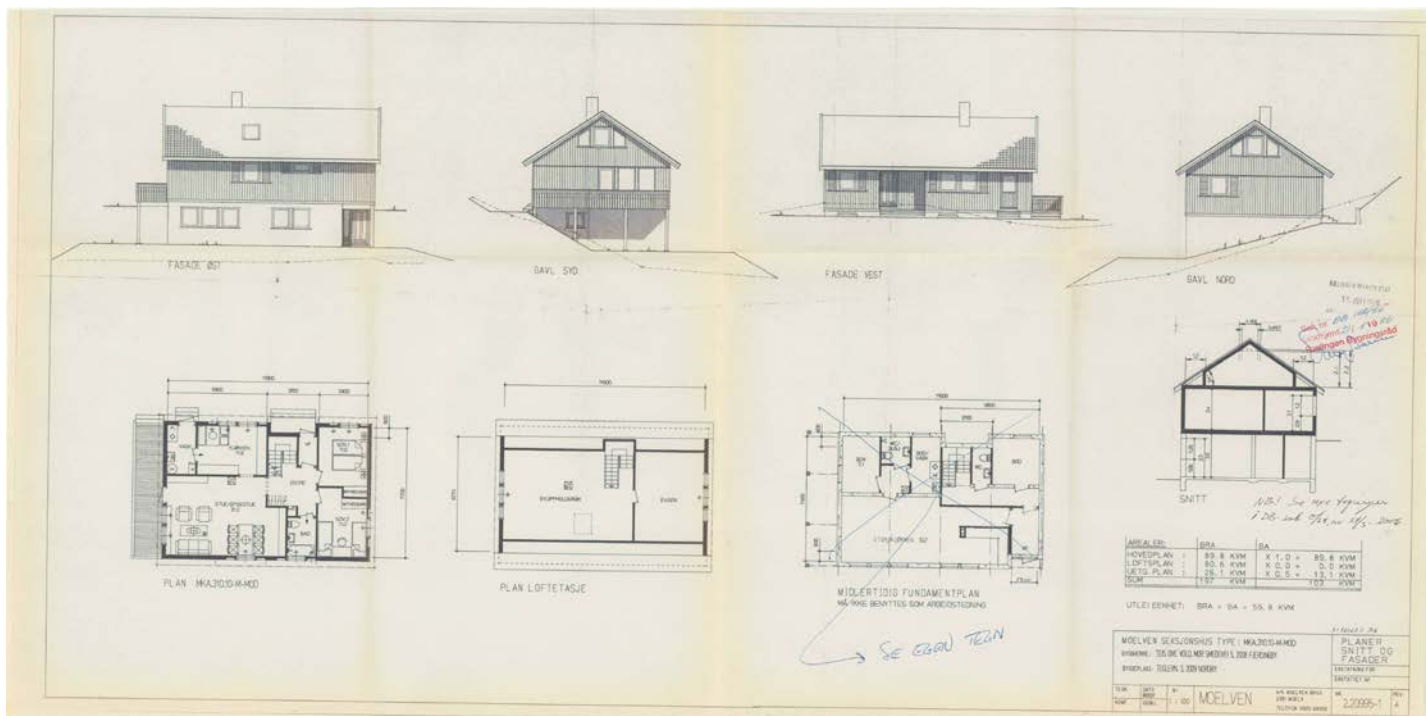


MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN
MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

11x5 3s

Støttemur





Hand-drawn architectural sketch of a two-story building facade, labeled "FASADE B". The building features a gabled roof with a chimney, a balcony, and a large window wall on the ground floor. The sketch is framed by a dashed line with dimensions 1, 2, and 3. A scale bar at the bottom left indicates 1/5.

Satz nr.: 11/5
Datum: 13.06.2011
FACHLEHRERIN FÜR
AND. UBERSETZUNGSFÄCHER
Peter S. John

RÆLINGEN KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Ø. RÆLINGSVEG 176
2008 FJERDINGBY
TLF. 83 80 10

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

Ark.nr.2807/EB/hc

BYGGEPLASS (ADR)	ARB.ART	GNR/BNR
Tegleveg 3	Nybygg	82/75
BYGN.ART	DATO FOR SØKN.	DATO FOR VEDT. SAK NR.
2. mannsbolig	04.07.86	20.08.86 DB 182/86
BYGGHERRE	ADRESSE	TLF.
Teis Ove Vold	Mor Sme's veg 5, Fjerdingsby	
ANMELDER	ADRESSE	TLF.
Moelven Brug	Dag Hammarskjøldsveg 49, Oslo	
ANSVARSHAVENDE	ADRESSE	TLF.
Over grunnm: Olav Langklopp, Dag Hammarskjøldsveg 49, Oslo		
Gr. og grunnm: Edin Gabrielsen, Lirsetjernvegen 79, Oslo		

Etter foretatt ferdigbefaring den 25.02.1987 gis i medhold av plan- og bygn.lovens prg. 99 midlertidig brukstillatelse for hovedleiligheten.

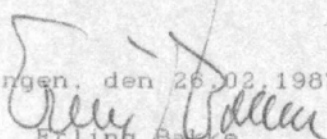
Ansvarshavende pålegges å besørge følgende restarbeider utført:

1. Innpussing av vinduer utv. u.etg.
2. Montering av terrassen. Dør ut til denne skal sikres.
3. Montering av trapp utv. til vaskerom.
4. Montering av trapp utv. inngangsparti.
5. Resterende arbeid i u.etg.
6. Resterende arbeid i leilighet i u.etg.

Arbeidet må være utført innen: 30.12.1987

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Rælingen, den 26.02.1987


Erling Bakke
Bygningssjef


Einar Berntsen
bygn.kontr.

Kopi: Byggherre, anmelder, ansv.h., folkeregisteret, Olausen,
komm.fakt., Berntsen, Olsen, her.

Bygn.nr.: 6828035
Leieareal: 174 m2
Leilighet: 2.

RÆLINGEN KOMMUNE. REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 82, BNR 1, 4 OG 11
ENGA - DEL AV NORDBY BRUK

BYGNINGSRÅDET	
R. SAK 89/83	DATO 3/11-83
BILAG 2	

Reidun Jørdam

12. OKT. 1983

1. BOLIGOMRÅDE

1.1 Område for frittliggende boliger, felt A₁, A₂ og A₃

- 1.1.1 Området skal bestå av frittliggende boliger i 1 etg. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, kan det innredes boligrom i sokkeletasje, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene.
- 1.1.2 Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,2. Med utnyttelsesgrad menes forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.1.3 Før utbygging av området kan igangsettes skal det foreligge en samlet tomtedelingsplan for feltene A₁, A₂ og A₃, godkjent av bygningsrådet.
- 1.1.4 For hver bolig skal det avsettes plass for en garasje, samt oppstillingsplass for en bil. Garasjen skal byggeanmeldes samtidig med huset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 1.1.5 Garasjen kan plasseres nærmere vei enn den på planen viste byggegrense, forutsatt at innkjøring i garasjen skjer parallelt med kjøreveien.
- 1.1.6 Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Området for gruppert boligbebyggelse, felt B

- 1.2.1 Området skal bestå av frittliggende boliger, i 1 etg.* Der terrenget tillater det, kan det innredes boligrom i sokkeletasje innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene.
- 1.2.2 Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25. Med utnyttelsesgrad menes forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.2.3 Før utbygging av området kan finne sted, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:
- Bygningers plassering
 - Parkeringsplasser, garasjeplassering, veier og gangveier
 - Lekeplasser, plassering av tørkestativ og søppelstativ.
- 1.2.4 Bygningsrådet kan sette krav til bygningenes form/takform, vindusutførelse, materialvalg og farge. Bygninger i gruppe skal gis en enhetlig utforming.
- 1.2.5 For hver bolig skal det avsettes plass for en garasje pr tomt, samt 0,5 oppstillingsplass pr bolig i felles parkeringsanlegg.

* R-sak 37/84, 12.04.1984 endret til 2 etg.

1.3 Industri, felt C

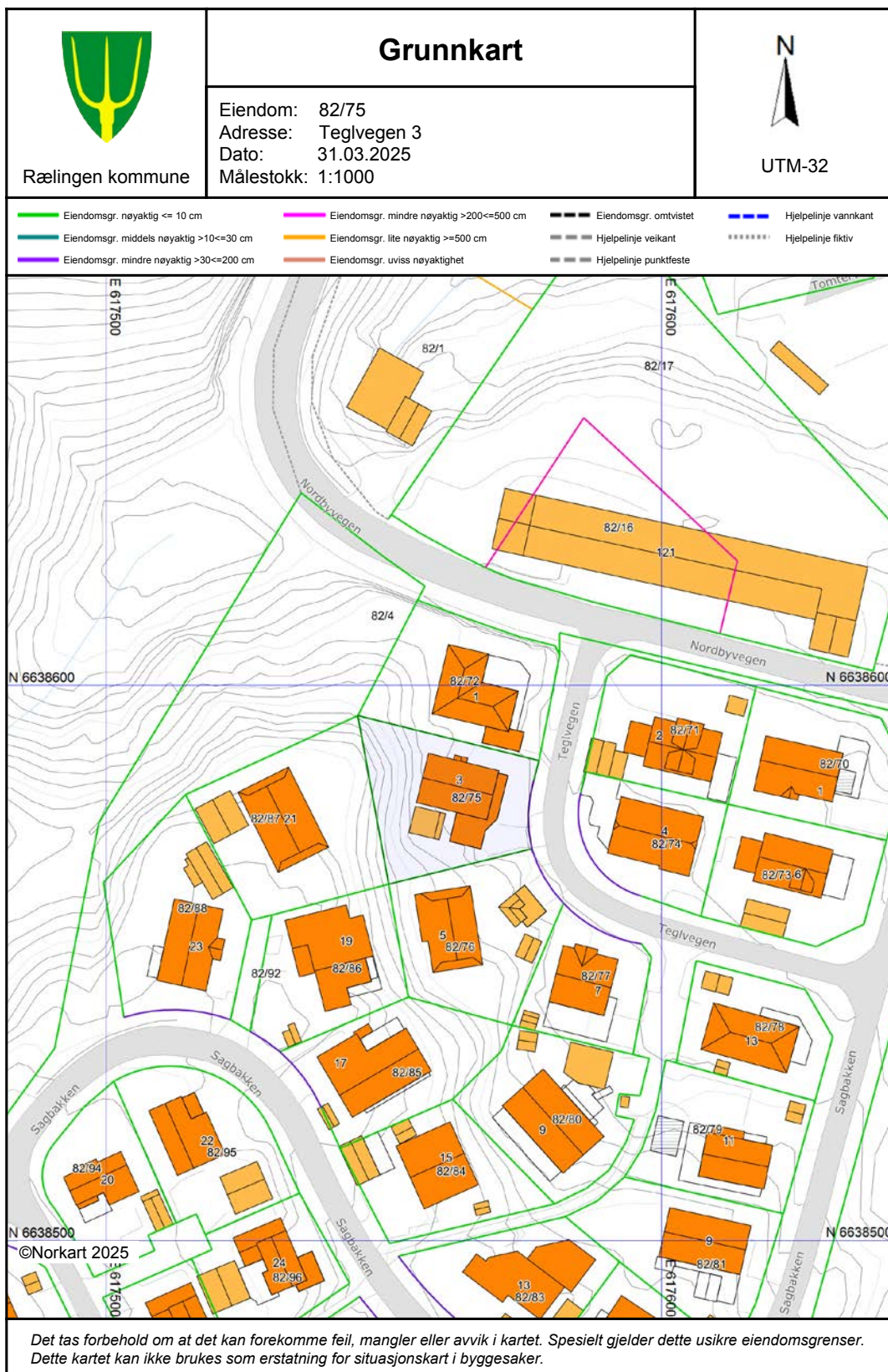
- a) Innenfor industriområdet kan ingen nye bygninger oppføres eller nye tomter fradeles før det foreligger tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende område eller del av område.
- b) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke oppført industribygg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- c) Bebyggelsen skal oppføres av brannsikre materialer og ikke overstige en høyde på 9 meter.
- d) Innenfor industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.
- e) Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr 100 m² gulvflate for industri og pr 200 m² gulvflate for lager.

2. FRIOMRÅDER

- 2.1 Friområdene skal nyttes til sport og lek. Nødvendig byggverk som inngår i områdets bruk som friområde, kan oppføres etter bygningsrådets godkjennelse.

3. FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Inngjerding skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.
- 3.2 Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.
- 3.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014917	31.03.2025	1204250068

Om dokumentet

Ident
1986/105247/8

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT

30.06.86 05247

SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Kommune

Gnr. 82 bnr. 75

Rælingen

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Rælingen kommune

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Evy Larsson Vold

04 02 61 [REDACTED]

Teis Ove Vold

07 06 57 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 169.191,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Vedrørende den tildelte tomt med senere oppførte hus:

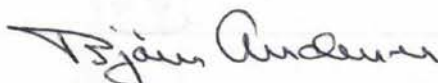
- Kjøper må starte byggearbeidet senest 12 måneder fra det tidspunkt feltet/tomta er byggeklar. I motsatt fall har selger rett til å få eiendommen tilbakeskjøtet for den pris kjøper har betalt. Det samme gjelder hvis kjøper vil overdra tomta i ubebygd stand innen 12 mnd. Kommunen må skriftlig gi melding om bruk av forkjøpsretten innen 2 - to - mnd. etter at eieren skriftlig har gitt melding om at tomta ønskes overdratt. Kommunens tilbakekjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved arvovergang til ektefelle og/eller livsarvinger.
- Kommunen har rett til å ha liggende ledninger og andre nødvendige tekniske innretninger for vann/kloakk/elektrisitet samt telekabler og vedlikehold og fornye disse. Veggrunn til eiendommer med felles adkomst, er felleseie og vedlikeholdsplikten påhviler eierne i fellesskap.

Fortsatt

uten kommunens skriftlige forhandssamtykke, i det kommunen har rett til etter takst å anvisse kjøper.

Vedrørende bolig på tildelingstidspunktet:

Kommunen har forkjøpsrett, men ikke plikt til å overta tomtekjøperens bolig/leilighet til off. pristakst, eller hvor pristakst ikke foreligger, til takst fastsatt av sorenskriveren og to av ham utpekte personer. Kommunen må skriftlig gi melding om bruk av forkjøpsretten innen 2 mndr. Det forutsettes at lovbestemmelse ikke er til hinder for at vedkommende disponerer over sin bolig.



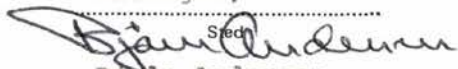
Bjørn Andersen
ordfører

Rælingen kommune

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Rælingen,



Bjørn Andersen

ordfører

Ustederens underskrift

Dato

Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Rælingen Kommune og .Teis.Ove.Vold og Evy Larsson Vold.....
personnr. ...070657..... er det i dag sluttet slik kontrakt:
040261.....

1. Rælingen Kommune (selgeren) selger herved til .Teis.Ove.Vold...
og Evy Larsson Vold..... (kjøperen) tomt nr. ...6..... av
tomtefeltet Enga/Del av Nordby Bruk felt A.... i Rælingen kommune.

Tomten blir oppmålt etter kommunens oppmålingsregler, og
kjøperen disponerer netto tomt til gjerdelinjene. I henhold
til oppmåling utgjør tomten ca. 660 m2.

2. Beregning av tomtekostnaden

Tomtearealet i henhold til målebrev, tillagt andel av opparbei-
delseskostnadene, legges til grunn ved fastsettelse av tomtens
kostnad.

Foreløpig tomtekostnad er beregnet til kr. 169.191.-
som fremkommer slik:

Tomteareal	ca.660	m2 á kr. 66.70	kr. 44.022.-
Opparbeidelseskostnader	ca.660	m2 á kr. 189.65	" 125.169.-
			<u>kr. 169.191.-</u>
			=====

Den beregnede kjøpesum er foreløpig. Endelig kjøpesum fastsettes
først når endelig regnskapsavslutning for feltet foreligger.
Den som da er hjemmelsinnehaver til denne eiendommen blir
pliktig til å betale til/berettiget til å få utbetalt fra
Rælingen kommune differansen mellom den endelige og beregnede
kjøpesum.

3. Betaling av tomtekostnaden

Den foreløpig beregnede tomtekostnad betales slik:

a. Kontant ved kjøpekontraktens underskrift kr. 100.000.-.

b. Restbeløpet betales når midlertidig forretning/målebrev for
tomten foreligger og skjøte kan utstedes.
Ved overskjøtning garanteres tomten fri for pengeheftelser.

side 2

- c. I tillegg til tomtekostnaden betaler kjøperen alle utgifter i forbindelse med kjøpet, som oppmålingsgebyr, dokumentavgift og tinglysningsgebyr samt omkostninger til stikkledning, avkjøring og tilkoblingsavgift for radio/TV.
- d. Av den til enhver tid ubetalte del av tomtekostnaden betaler kjøperen renter tilsvarende morarente (p.t. 12 % p.a.) regnet fra forfallsdato frem til betaling skjer. Tilsvarende betales renter for omkostninger, såfremt disse ikke betales ved forfall.
- e. Enhver avkrevet innbetaling som ikke betales til angitt forfallsdato, gir selgeren rett til å heve kjøpet ved å tilbakebetale den eventuelle innbetalte del av tomtekostnaden uten tillegg av renter.

4. Avgifter

Kjøperen må selv etter regning betale de til enhver tid gjeldende tilknytningsavgifter, så som til vann, avløp, el-kraft m.v.

5. Tekniske anlegg

Fellesanlegg, offentlige anlegg for veg, vann og kloakk, opparbeides etter vedtatte planer. Omkostningene for opparbeidelse av disse anlegg er inkludert i tomtekostnaden.

Stikkledninger føres frem fra hovedledningene til naturlige tilknytningspunkter i tomtegrense for alle tomtene. Omkostningene med dette kommer i tillegg til tomtekostnaden og er beregnet til kr. 9.800.- pr. tomt.

Stikkledninger og ledninger forøvrig og/eller adkomst inn til det enkelte hus er selgeren uvedkommende. Vedlikehold av stikkledninger frem til hovedledning og stikkveger, herunder også snørydding, påligger den/de tomter som betjener seg av ledningene og vegene.

Lavspentanleggene i boligfeltet, omfattende elektrisitet, telefon og TV, bygges som jordkabelanlegg. Selgeren skal inngå avtale med leverandør om legging av hovedanlegget for radio/TV.

Veglys og fast vegdekke er inkludert i tomtekostnaden. Asfalteringsarbeider utføres først når forholdene ligger til rette for det.

For tomtene nr. 3, 6 og 7 blir det på grunn av fjellskjæring opparbeidet grovplanert avkjøring til hver tomt. Omkostningene med dette er beregnet til kr. 5.000.- pr. tomt.

Kjøperen er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke veger og grøfter som opplagsplass for materialer eller masser. Det er ikke tillatt å benytte anleggsmaskiner som kan skade vegdekket på regulert veg.

Oppsetting av gjerde kan ikke foretas før bygningsrådets godkjennelse foreligger.

side 3

Det samme gjelder for oppsetting av støttemur e.l. byggverk. Ved opparbeidelse av tomten må det ikke etableres fyllinger eller skråninger som reduserer godkjent vegprofil. Det gjøres spesielt oppmerksom på at godkjent vegprofil ved større skjæringer eller fyllinger vil ligge innenfor eiendomsgrensen. Jordskråninger ut mot vegrenne må ikke legges brattere enn 1:2. Det må ikke fjernes masse i etablerte fyllinger. Terrengene i regulert frisiktområde må ikke oppfylles eller beplantes slik at oversikten i vegkrysset blir hindret.

Dersom det under tomte- og byggearbeide oppstår skade på veg og ledningsanlegg og/eller annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte av skadevolderen. I tillegg til kontraktssummen vil det bli innkrevet et beløp på kr. 5.000.- som skal dekke eventuelle skader som nevnt ovenfor. Dersom slike skader unngås, blir beløpet tilbakebetalt når byggearbeidet er avsluttet.

6. Offentlige og private ledninger

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt i Rælingen, er forpliktet til å la eiere av nærliggende tomter legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over sin tomt, frem til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger, og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Oppstår skade på annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte av skadevolder.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til kommunen som gir kommunen vederlagsfri rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen nærmere enn bygningsmyndighetene bestemmer.

Kjøperen er forpliktet til i fremtiden å la kommunen legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, samt gi kommunen rett til vedlikehold av samme. Likeledes er han forpliktet til å la tele- og elektrisitetsverket få rett til stolpefeste og rett til legging av kabler og/eller ledninger, samt rett til plassering av trafokiosk på tomten. Tilsvarende vedlikeholdsrett gjelder også for fellesanlegg for TV innenfor dette boligfelt.

7. Gjerde

Rælingen kommune er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt. (Jfr. forøvrig nabolov og reguleringsbestemmelser.)

8. Vedtekter

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet.

Selgeren forbeholder seg rett til å foreta endringer i planene som ansees teknisk nødvendige eller hensiktsmessige, og/eller

side 4

Likeledes har selgeren ved salg av andre tomter rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse, uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

9. Byggefrist - gjenkjøpsrett for ubebygd tomt

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 12 - tolv - måneder etter at tomten er stilt til hans disposisjon. Jfr. pkt. 11.

Hvis bygging ikke er påbegynt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt kjøpesum med tillegg av innbetalte omkostninger som kan belastes ny kjøper.

Med påbegynt bebyggelse av tomten menes at byggegruben skal være utgravd/utsprenget, sålen og drenering skal være ferdig, samt reising av grunnmur skal være påbegynt. Dersom kjøperen har utført arbeider som ovenfor nevnt, men som ikke fullt ut tilfredsstiller kravet til påbegynt bebyggelse (jfr. ovennevnte avsnitt), betales tilbake dokumenterte investeringer som kan overtas og nyttiggjøres av ny kjøper.

Hvis kjøperen ønsker å overdra eller bortfeste tomten eller deler av den i ubebygd stand, har selgeren gjenkjøpsrett til tomten mot slikt oppgjør som nevnt ovenfor. Eieren plikter å gi skriftlig varsel om at han ønsker å selge.

Returoppgjør skal i alle henseende foretas senest 3 - tre - måneder etter at skriftlig varsel er mottatt. Omkostninger forbundet med tilbakeskjøting til Rælingen kommune trekkes fra i returoppjøret.

Rettighetshaveren må skriftlig gi melding om benyttelse av gjenkjøpsretten innen 2 - to - måneder etter at eieren skriftlig har gitt melding om at tomten ønskes overdratt. I motsatt fall kan retten ikke gjøres gjeldende i forbindelse med denne disposisjon, men gjenkjøpsretten blir fortsatt heftende på eiendommen så lenge den er ubebygget.

Rettighetshaverens gjenkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved arveovergang til ektefelle og/eller livsarvinger.

Gjenkjøpsrett for bebygd tomt

Jfr. vedlagte "Regler for tildeling av tomt", vedtatt av Rælingen kommunestyre 25.5.1981.

10. Vedlikehold og snørydding av veger

I tilfelle selgeren finner det påkrevet, må kjøperen sørge for, eller delta i omkostningene for, vedlikehold og snørydding på veg som skal bli offentlig veg i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøperens disposisjon og kommunen overtar vegene.

Upplatelse av å dekke regning herfor ansees som vesentlig mis-

side 5

11. Disponering av tomten

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer i kraft når tomten er byggeklar og skriftlig melding om dette er gitt. Det er en forutsetning at oppgjør for tomten er foretatt, og at tinglyst skjøte foreligger.

Selgeren kan i det enkelte tilfelle tillate at kjøperen påbegynner arbeid på tomten på et tidligere tidspunkt, men da uten et hvert ansvar for selgeren, og uten at det dermed skapes noen tilsvarende rett for andre tomtekjøpere. I slike tilfeller må også entreprenørens tillatelse innhentes.

Selgeren påtar seg heller intet ansvar dersom tomten blir stilt til disposisjon senere enn beregnet som følge av forhold som selgeren ikke kan holdes ansvarlig for.

12. Begrenset disposisjonsrett

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg, eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på samme byggefelt.

13. Før bygging igangsettes, plikter kjøperen å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med de faktiske og rettslige forhold som angår denne.

Selgeren overtar dog intet ansvar for at kjøperen forholder seg som beskrevet ovenfor. Videre overtar selgeren intet ansvar for eventuelle skader på tomtens trær og gressbunn som måtte skje under opparbeidelsen av veger og ledningsgrøfter.

Selgeren gjør oppmerksom på at det under opparbeidelse av tomtefeltet kan bli foretatt større eller mindre terrengjusteringer.

14. Særlige bestemmelser

Forøvrig gjelder "Regler for tildeling av tomt", vedtatt av Rælingen kommunestyre den 25.5.1981 som en del av denne kontrakt.

Nærværende kjøpekontrakt er utstedt i 3 eksemplarer, ett til hver av partene, samt ett eksemplar som vedlegg til skjøtet.

Rælingen, den 7.8.86

Eirikarsson Vold
Tore Ove Vold

Bjørn Andersen

RÆLINGEN KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 25.mai.
1981, sak 57/81.

REGLER FOR TILDELING AV TOMT

I GRUPPERING AV TOMTESØKERE

A. Søkere på kommunens tomteliste.

1. Følgende har rett til å stå på lista:

- personer over 18 år som er bosatt i kommunen.
- søkere som er fraflyttet, men som har minst 10 års botid i kommunen.

2. Andre bestemmelser vedrørende tomtelista:

- ansiennitet kan overføres til ektefelle eller i nedadgående linje til en person.
- søkere som har fått 2 tomtetilbud på forskjellige byggefelter blir strøket av lista.
- eier av enebolig kan ikke stå på lista. Formannskapet avgjør i tvilstilfelle om en bolig er å forstå som enebolig.

B. Andre søkere/formål:

Formannskapet bestemmer om og i tilfelle hvor mange tomter som skal benyttes f.eks.

- på grunn av off. formål
- til off. formål
- i forbindelse med bedriftsetableringer o.l.
- på medisinsk/sosialt grunnlag
- til annet formål

Tomte- og boligutvalget innstiller overfor formannskapet på fordeling av tomtene.

II REGLER FOR TILDELING AV TOMT

1. Et passende antall søkere innkalles rekommandert til et orienteringsmøte om tomtfeltet og et senere tildelingsmøte. Fordelingen av tomtene avgjøres ved at søker med lengste ansiennitet på tomtelista velger tomt først.

3. Tomte- og boligutvalget kan, etter skriftlig søknad, tillate at de som er tildelt tomt bytter seg imellom etter at valg er foretatt. I disse tilfelle er det en forutsetning at grunnbeløpet for tomta er innbetalt før evt. bytte kan godkjennes.
 4. Det vil bli registrert som ett tilbud om tomt inntil det nummer på tomtelista en kommer til etter at alle tomtene er endelig fordelt.
 5. Dersom søkeren før tomtetildelingen har disponert over sin bolig på en slik måte at det etter tomte- og boligutvalgets skjønn må antas å være gjort for å omgå disse regler, blir tomtetildelingen å anse for ugyldig.
-

III BETINGELSER/KLAUSULER FOR TILDELING AV TOMT (INNTAS I SKJØTET).

A. Vedrørende den tildelte tomt med senere oppførte hus:

1. Kjøper må starte byggearbeidet senest 12 mndr. fra det tidspunkt feltet/tomta er byggeklar. I motsatt fall har selger rett til å få eiendommen tilbakeskjøtet for den pris kjøper har betalt. Det samme gjelder hvis kjøper vil overdra tomta i ubebygd stand innen 12 mndr. Kommunen må skriftlig gi melding om bruk av forkjøpsretten innen 2 - to - mndr. etter at eieren skriftlig har gitt melding om at tomta ønskes overdratt. Kommunens tilbakekjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved arveovergang til ektefelle og/eller livsarvinger.
2. Kommunen har rett til å ha liggende ledninger og andre nødvendige tekniske innretninger for vann/kloakk/elektrisitet samt telekabler og vedlikehold og fornye disse. Veggrunn til eiendommer med felles adkomst, er felleseie og vedlikeholdsplikten påhviler eierne i fellesskap.
3. I de første 5 år etter at innflyttingstillatelse er gitt, kan overdragelse eller bortleie av eiendommen ikke skje uten kommunens skriftlige forhåndssamtykke, idet kommunen har rett til etter takst å anvise kjøper.

B. Vedrørende bolig på tildelingstidspunktet:

Kommunen har forkjøpsrett, men ikke plikt til å overta tomtekjøperens bolig/leilighet til off. pristakst, eller hvor pristakst ikke foreligger, til takst fastsatt av sorenskriveren og to av ham utpekte personer. Kommunen må skriftlig gi melding om bruk av forkjøpsretten innen 2 mndr. Det forutsetter at lovbestemmelse ikke er til hinder for at vedkommende disponerer over sin bolig.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014918	31.03.2025	1204250068

Om dokumentet

Ident
1997/11754/8

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

TINGLYST

06 AUG. 1997

NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 11754RÆLINGEN KOMMUNE
Teknisk Etat.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av eiendommen

(Teis Ove Nold) Teglvn. 3 gnr. 82. brnr. 75.

gir herved Rælingen kommune rett til vederlagsfritt å ha liggende offentlige vann-, spillvann og overvannsledning over min eiendom som vist på vedlagte kartutsnitt datert.....

På kartutsnittet vises en stablemur, som er godkjent plassert, 1,5 m fra ledning og i øvre kant ligger den over ledningene.

Oppstår det vannlekkasje eller forstoppelse på avløpsledningene, slik at det må graves opp, og muren må rives ned, belastes disse utgiftene grunneier. Grunneier skal om mulig varsles om dette på forhånd.

Ved eventuelle utbedringer av skader på ledningene skal kommunen besørge terrenget planert i forhold til øvrige terreng. Kommunen bygger ikke opp igjen stablemuren.

Dersom grunneier skulle ønske hel eller delvis omlegging av ledningene over eiendommen, skal dette utføres i regi av Rælingen kommune på grunneiers bekostning.

Grunneier forplikter seg til ikke å bygge noe annet nærmere enn 3 m fra ledningene eller beplante terrenget med busker og trær over disse. Det er heller ikke tillatt å foreta andre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre det vanskelig å komme til.

Eventuelle skader og ulemper som oppstår i forbindelse med driften skal, så fremt minnelig overenskomst ikke oppnås, avgjøres ved lovlig skjønn.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på eiendommen.
Alle utgifter i forbindelse med tinglysing dekkes av kommunen.

Doknr: 11754 Tinglyst: 06.08.1997 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rælingen, den...

8/7-1997.

Teis Ove Nold

navn

070657

personnr



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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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.



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Teglvegen 3
2009 NORDBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nils-Erling Bleikvassli

Oppdragsnummer:

Telefon: 977 93 481
E-post: nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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