

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 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Selger: Hermann Dahl
Julie Marie Ness

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 125/146 kvm
Tomtstr.: 349.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 259
Gnr. 105, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1204250048

Velkommen!

Strømsborg 23 er en pen, kjedet og velholdt enebolig over to plan, og i underetasjen ble det i 2022 etablert en hybel med egen inngang. Her bor man sentralt og familievennlig, i kort gangavstand til buss, butikker og barnehager. Boligen ligger innerst i en stille og rolig bindvei, og fire uteplasser inkluderer en ny veranda med flott panoramautsikt over Lillestrøm. Bilen parkeres i eller utenfor en garasje med lader for elbil montert i 2022.

Stuen er lys og innbydende med både vedovn og nyere varmpumpe, mens kjøkkenet har god skaplass og de fleste hvitevarer integrert i en smart u-form. Et flislagt bad er utstyrt med gulvvarme og nytt badekar, og boligen har gjestetoalett, eget kontor, et nyoppusset vaskerom og to soverom med garderobeskap i hver sin etasje. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	80
Energiattest	86
Nabolagsprofil	112
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 146 m²

TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 m²

BRA-e: 6 m²

1. etasje

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 15 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

28 m²

1. etasje

42 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

349.8 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, med kort gangavstand til butikker og barnehager. På sykkelsetet er det få minutter til tog, skoler og alle fasiliteter i Lillestrøm sentrum. Boligen har en fin plassering på feltet, innerst i en stille og rolig blindvei. Tomten er opparbeidet med gressplen, hekk, ny utekran mot sør og en asfaltert gårdsplass på inngangssiden.

Beliggenhet

Eneboligen har en attraktiv og meget sentral beliggenhet på Strømsborg i Rælingen kommune, mellom Øvre og Nedre Rælingsveg. Området er svært barnevennlig, med kort avstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei over til Lillestrøm sentrum.

I tillegg til sin sentrale beliggenhet har boligen nærhet til vakre turområder i Rælingsåsen, og herfra kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen. Utsikten er vel verdt turen opp, og her er det satt ut benker, bord og en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Det går også merkede løyper fra Marikollen og opp til andre fine destinasjoner.

Rælingen kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene spennende for både store og små. Marikollen ligger kun 9 minutter unna med bil og er Rælingens flotte idrettspark. Her finner du alpinbakke, lysløyper, skøytebane, fotballbaner og en romslig kafeteria/varmestue. I 2022 kunne Rælingen kommune åpne storsatsingen Ravinen – innbyggernes nye storstue.

Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg. I tillegg er det helsestasjon, kontor for barnevern og pedagogisk psykologisk tjeneste, samt legesenter, tjenester for fysioterapi og kafé. En kort sykkeltur fra boligen ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer.

Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs elva. Sykler du andre veien finner du Myrdammen med gode bade- og fiskemuligheter. Stedet er pent opparbeidet med grillområder, benker, stupebrett, rullestolrampe og toaletter. Ved vannet ligger også Myrdammenhytta, en kommunal utleiehytte som ble ferdigstilt sommeren 2018 med en flott beliggenhet innenfor det statlig sikrede området – kun ca. 400 meter fra parkeringsplassen.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Coop Extra, som begge ligger i kort gangavstand. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm sentrum og Strømmen Storsenter, samt Metro og Triaden på Lørenskog, godt innenfor rekkevidde. Storsenteret er landets mest innholdsrike med over 200 butikker.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 1,8 km til Rud barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Sandbekken ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Rælingen, Strømmen og Lillestrøm, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er tre barnehager i umiddelbar nærhet. Lilleborg, Heimen og Petrinehøy er de nærmeste barnehagene.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Petrinehøy, som ligger ca. 10 min unna. Det tar ca. 19 minutter å gå til Lillestrøm stasjon hvor hurtigtoget tar deg til Oslo S på ca. 10 min. Motsatt retning tar toget til Gardermoen ca. 12 minutter. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Strømmen, 5 min til Lillestrøm, 15 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- INNVENDIG > Rom Under Terreng

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21. et bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles forhøyede verdier på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Pga. mange skader pga. fukt med denne type elementer(multimur), må det sørges for god utvendig fuktbeskyttelse.

Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Estimering er kun satt

til undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-

- TEKNISK INSTALLASJONER > Elektrisk anlegg

Kunde opplyser at det er utført arbeid av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dette utgjør en TG3 på det elektriske anlegget. Det anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-

- TOMTEFORHOLD > Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- VÅTROM > Underetasje > Bad 1 > Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte. Denne er ikke funksjonstestet på befaringdag.

- VÅTROM > Underetasje > Bad 1 > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

- VÅTROM > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte. Denne er ikke funksjonstestet på befaringdag.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

UTVENDIG:

- Taktekking

Tak som er tekket med takstein. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Aldersspeget tekking. Det ble observert mose på deler av takstein og dette bør forsøket fjernet. Mose har som kjent den egenskapen at den holder på fukt/vann. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Dette bør fjernes da dette på sikt kan føre til andre bygningsdeler også blir tilført/ utsatt for fukt/ vann som i sin tur kan føre til råte.

- Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0

eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Veggkonstruksjon

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noe alderspreget kledning. Det er observert råte i kledning på gavelvegg mot nabo. Lokal utbedring må utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råte på bord må skiftes. Det kommenteres at det ikke kan utelukkes skader i lukkede konstruksjoner der det er registrert råteskader.

- Takkonstruksjon / Loft

Saltak i treverk. Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon. Noe fuktmerker ved rørgjennomføringer som antas å være eldre forhold da det ikke registreres høye verdier i dag. Svertesoppen kan sees som svarte prikker og dette er observert på undertaket. Dette er ikke uvanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

Tiltak:

Dette bør undersøkes nærmere og det bør påregnes utbedringer på avvik. Loftets tilstand bør følges med på ved forskjellige klimatiske forhold. Hvis det viser seg å være et fuktproblem bør det gjøres tiltak, og da takteking skiftes.

- Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Fra byggeår samt 1997 og 2022 iflg kunde. Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappert. TG2 er satt på grunn av levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Utskifting kan skje.

- Dører

TG2 er satt på grunn av levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Utskiftninger kan skje.

- Balkonger, terrasser og rom under balkoner

TG2 på grunn av rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på veranda er målt til 94cm. Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm. Det er påregnlige med overflate oppgradering. Ny eier vurderer

selv behovet for oppgraderinger.

- Utvendige trapper

Utvendi steintrapp. Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Det bør påregnes utbedringer.

- Andre utvendige forhold

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk teknet med takstein, garasjeport, lys og strøm. Garasje er ikke vurdert ut over nevnte beskrivelse. og ikke TG satt. Det er ye lagrede gjenstander i garasje på befaringdag.

INNVENDIG

- Overflater

TG 2 er gitt grunnet bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje. Det er observert heksesot langs vegg/himling. Heksesot kan ha indikasjon på at det er for dårlig ventilasjon i boligen.

- Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. TG2 satt å grunn av mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- Innvendig trapper

TG2 satt på grunn av åpningene mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er målt 13,5cm åpning i trinn. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det bør monteres håndløper.

VÅTROM > UNDERETASJE > Bad 1

- Overflater vegger og himling

Flislagt vegger. Overflatebehandlinger: malt panel. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med antatt silikon. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

- Overflater gulv

Det er nivilert fra terskel til sluk under underskap og det ble målt 1 cm fall. Fall forhold under badekar ikke vurdert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig

fall til sluk.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)

Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).

Rensing og ny liming: Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.

Fuging: Reetablere fugene etter at limet har tørket.

- Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Slik under badekar ikke vurdert. TG 2 basert på alder og halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er ingen funksjonssvekkelse per dags dato, men vær oppmerksom på risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

- Overflater gulv

Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanke kan forekomme. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er skjøtet gulvbelegg ved oppbrett til vegg. Denne er delvis løst. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det bør påregnes utbedring av gulvbelegg og skjøt. Fare for vann inn i konstruksjonen.

- Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er ikke fuget mellom benk og vegg. Det bør ruges slik at eventuelt vann ikke renner bak skroget.

KJØKKEN > 1. Etasje

- Overflater og innredning

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken. Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Ingen umiddelbar utbedring.

SPESIELROM > 1. Etasje > Toalettrom

- Overflater og konstruksjoner

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. et er observert tegn til helsesituasjon i himling. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. et er påregnlige med overflate behandling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger

Vurdering er basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

- Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

TOMTEFORHOLD

- Drenering

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Store deler av huset står over terrengnivået. Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert.

- Grunnmur og fundament

Grunnmur av MultiMur (MultiMur er sandwich-elementer (gips + skum + gips) som ble brukt som innvendig forskaling for grunnmur, samt betong på utvendig side) og støpte kjellergulv og støpte kjellergulv. Det må sørges for god utvendig fuktbeskyttelse og føre vann bort fra vegg.

- Terrengforhold

Tomta ligger i svakt skrånende terreng. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren. Det bør påses at vann renner vekk fra boligen og det bør foretas terrengjusteringer.

- Utvendig vann- og avløpsledninger

TG2 grunnet halvparten av forventet brukstid er passert på utvendig avløpsledninger og vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-Installert elbillader og varmepumpe 2022

-Bytte av samtlige sikringer 2022

-Bruksendret bod i kjeller til oppholdsrom 2022

-Etablert hybel, inklusiv elektrisk arbeid og våtrom 2022

- Renovert vaskerom 2022
- Nye varmtvannsberedere med ekspansjonskar 2022
- Vannmåler installert 2022
- Ny utekran mot sør installert, samt koblet fra utekran mot nord 2022
- Satt inn 2 nye vinduer og ytterdør i hybel 2022
- Utvidet med 1 ekstra biloppstillingsplass 2022
- Satt inn badekar 2024
- Byttet veranda mot nord 2024

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Etablert nytt bad i hybel, samt renovering av vaskerom. Overflater består av våtromsplater og våtromsbelegg på gulv. Belegg lagt av underleverandør av Rørleggermester Jensen AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Fornyhet på vaskerom og bad hybel. (Arbeid er byggemeldt og godkjent)

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

- Nye VVB, vannmåler og frostsikker utekran. Nytt rørskap for hybel. Byttet avløpsrør i vegg mellom vaskerom og bad. Nye vannrør og avløpsrør til bad hybel og vaskerom. Arbeidet er utført av Rørleggermester Jensen AS.

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

- Tidligere lekkasje i garasjetak utbedret av forrige eier. Ingen tegn til lekkasje i vårt eie.

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

- Noe skjevheter i stuegulv

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?

- Fetsund Elektro AS har gjort følgende med samsvarserklæring: Ny kurs for varmepumpe, oppkobling elbillader, ny hovedkurs fra sikringsskap til hybel, nytt sikringsskap i hybel. Nytt el-anlegg i hybel, samt vaskerom. Inklusiv varmekabler i gulv. Arbeidet utført av faglært som vennetjeneste: Bytte av spotter på bad, kjøkken, stue og trapperom. Oppgradert for å unngå varmegang i trafo og redusert brannfare. 1 stikk på soverom i hovedetasje.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Installert av Fetsund Elektro AS i 2022

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet veranda mot nord sommer 2024. Nytt bjelkelag, terrassebord og rekkverk.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja. Hybel i kjeller på 28kvm. Utleid fra september 2022.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Ferdigattest foreligger. Hybel tilfredsstiller krav.

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

- Ja. Bruksendret bod i kjeller til oppholdsrom

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Det foreligger ferdigattest på bruksendring

Er det foretatt radonmåling?

- Ja. Det ble utført radonmåling i forkant av utleie av hybel i kjeller. Målingen er under tiltaksgrense på 100 Bq/m.

Radonmåling foretatt i 2022. Verdi: Høyeste årsmiddelverdi 98 Bq/m³.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

- Ja. Det foreligger godkjent rammetillatelse til å kunne bygge på med ny etasje.

Innhold

Planløsning

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

Underetasje: Gang, bad/wc, vaskerom, soverom og mellomgang.

Underetasje (hybel): Stue/kjøkken, bad og soverom.

Annet: 2 utvendige boder på til sammen ca. 6 kvm.

Standard

Entré

Velkommen inn i et trivelig familiehjem med god fleksibilitet. Ytterdøren er overbygd på adkomstterrassen, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i en liten entré med flislagt gulv. Entreen ligger i tilknytning til en gang med praktisk gjestettoalett.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger innenfor gangen, med flislagt gulv og god skaplass i en smart u-form. Innredningen har profilerte fronter, vitrineskap og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum. Grå mosaikkfliser er montert over benken, og over kokesonen er en ventilator installert. Downlights i taket tilfører lys til arbeidsflatene. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert platetopp, kjøleskap og stekeovn i høyskap, i tillegg til en oppvaskmaskin under benken.

Stue

Stuen er et romslig og innbydende oppholdsrom, med fint lysinnslipp i front og god møbleringsfrihet i vinkelløsning. Vinduene inkluderer en glassdør til den nye verandaen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Med både vedovn og varmepumpe får man det lunt og godt i stuen, og parkett på gulvet kombineres med hvitmalte vegger for et nøytralt uttrykk. Utformingen gjør rommet enkelt å møblere med både spisebord og sofagruppe.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen i hoveddelen byr på et bad og et eget vaskerom i underetasjen, i tillegg til et ekstra wc-rom i første etasje. I 2024 fikk badet et nytt badekar med glassvegg og dusjløsning, og rommet har hvite veggfliser i kombinasjon med mørkeblå fliser på gulvet.

Downlights og varmekabler er montert, og baderomsinnredningen består av to hvite servantskap med matchende speilskap over. Wc-rommet har laminatgulv og hvite fliser på veggene. I rommet er det vegghengt toalett, et hvitt servantskap og et speil med tilhørende lys.

Vaskerom

Vaskerommet ble pusset opp i 2022, og har gulvbelegg, varmekabler og lysegrå våtromsplater på veggene. Et praktisk benkeskap er oppført med nedfelt utslagsvask og tilhørende overskap. Under benken har rommet opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe

Hoveddelen har to soverom i hver sin etasje, der rommet oppe er smakfullt innredet med 1-stavs laminatgulv og beige vegger for en behagelig atmosfære. På hovedsoverommet nede er det utgang til markterrassen, og rommet har mye oppbevaring i et dobbelt garderobeskap med skuffer og stenger for oppheng. Rommet oppe benyttes i dag som barnerom, og har et delvis åpent skap med skuffer, hyller og klesoppheng. Ekstra lagringsplass finnes i et kontor oppe, i to isolerte utvendige boder ved underetasjen og i en gang mellom hybelen og hoveddelen.

Hybel

I underetasjen ble det i 2022 etablert en hybel med egen inngang, bestående av stue/kjøkken og et soverom i tilknytning til badet. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, med gulvvarme, 1-stavs laminat og hvitmalte panelplater på veggene. Selve innredningen har hvite, glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Over benken er det belysning, og over kokesonen er en ventilator montert. Platetopp, stekeovn integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Badet er innredet med mørkt gulvbelegg og lysegrå våtromsplater på veggene. Opplegg for vaskemaskin er etablert,

og badet har toalett, dusjkabinett og varmekabler. Den øvrige innredningen består av servant med sorte skuffer og et speilskap med belysning.

Uteområde

Fra stuen er det utgang til en herlig og delvis overbygd veranda, med vidstrakt og helt nydelig utsikt over Lillestrøm. Verandaen vender mot nord og måler ca. 21 kvm. Belysning er montert, og uteplassen har tredekke, levegger og stilrent glassrekkverk fra 2024. Her nytes enkelt både stille stunder og lange, sosiale kvelder med byen som flott bakteppe.

På motsatt side måler en adkomstterrasse det samme som verandaen, utstyrt med belysning, markise og stikkontakt. Siden uteplassene ligger på hver sin side kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen. Hybelen har adkomst fra en terrasse på ca. 7 kvm, og utenfor hovedsoverrommet nede finner man en markterrasse på ca. 21 kvm. Terrassen har tregulv og en bod for praktisk lagring utendørs.

Teknisk

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, vaskerom og wc-rom. Boligen er utstyrt med to varmtvannstanker fra 2022, og disse har ekspansjonskar og rommer 187 liter hver. Ny vannmåler ble installert samtidig. Sikringsskapet har automatsikringer fra 2022, og el-anlegget i hybelen ble etablert samme år. Ytterdøren og to av vinduene i hybelen er fra 2022.

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 på kjøkken medfølger i den stand de er i uten videre garantier.

Parkering

Det er parkering i en garasje på ca. 15 kvm, som binder huset sammen med naboen. Garasjen har innlagt strøm og belysning, og i 2022 ble en lader for elbil installert. Foran garasjen finner man en asfaltert gårds plass, som ble utvidet med en ekstra biloppstillingsplass i 2022. Ytterligere gjesteparkering finnes på snuplass mellom nr 19 og 21.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Vår og sommer er veldig fine her. Det kan bli varme sommerdager, men det er som

regel alltid litt trekk/vind som er forfriskende. Nydelige ettermiddager/kvelder på terrassen med utsikt over Lillestrøm og solnedgang. På vinteren er det gjerne litt mer snø her oppe, sammenlignet med Lillestrøm. Gode muligheter for snøhule og akebakke!

Forsikringsselskap

JBF

Polisenummer

2121232

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 foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 98 Bq/m³.

Diverse

Selger har etablert hybel i underetasjen. Den er leid ut i dag for kr. 11 377,-

Dagens plantegning avviker fra originale byggetegninger. Soverommet i hybelen har tidligere vært matbod/klesbod. Dette er søkt om og godkjent og ferdigattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

I førsteetasje er det i dag både soverom og kontor hvor det på originale byggetegninger er kun et soverom.

Eiendommen er en del av et realsameie.

Det betales kr. 6 500 pr. halvår (01.07.24-31.12.24) for TV, internett, snøbrøyting/strøkasser.

Det er søkt rammetillatelse for påbygg av ny etasje. Rammen er for en ny etasje på ca. 50 kvm. Mesteparten av søknader og tegninger er allerede utarbeidet av selger og kan medfølge til ny eier ved ønske. Poengterer at det ikke er gitt igangsettelsestillatelse. Se vedlegg i salgsoppgave.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og varmepumper montert i 2022, supplert av gulvvarme på badene, på vaskerommet, i trapperommet, i stuen i hybelen og i et av soverommene nede. For vedfyring har hovedstuen et ildsted.

Info strømforbruk

Strømforbruk i 2024 inkl. hybel var 19 500kWh.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 17 137

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 473 985

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 895 940

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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 105, bruksnummer 259 i Rælingen kommune. Gårdsnummer 105, bruksnummer 2 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:

3224/105/259:

16.12.1983 - Dokumentnr: 108790 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:105 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1643781 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:105 Bnr:259

01.01.2024 - Dokumentnr: 139930 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:105 Bnr:259

02.03.2025 - Dokumentnr: 237737 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

16.12.1983 - Dokumentnr: 108790 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:105 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1643781 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:105 Bnr:259

01.01.2024 - Dokumentnr: 139930 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:105 Bnr:259

3224/105/2:

16.12.1983 - Dokumentnr: 108790 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:105 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1643781 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:105 Bnr:259

01.01.2024 - Dokumentnr: 139930 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:105 Bnr:259

02.03.2025 - Dokumentnr: 237737 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

16.12.1983 - Dokumentnr: 108790 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:105 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1643781 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:105 Bnr:259

01.01.2024 - Dokumentnr: 139930 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:105 Bnr:259

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.12.1984
Det er utstedt ferdigattest fra tilleggsdel til hoveddel datert 10.08.2022

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.12.1984.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen reguleres av reguleringsplan, Flatereguleringsplan for Strømsborg 105/2

og Kommuneplan arealdel 2022-2033.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

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.

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

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (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))

163 850 (Omkostninger totalt)

179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 679 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 682 550 (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 163 850

Betalingsbetingelser

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% 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
Eiendomsmegler
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

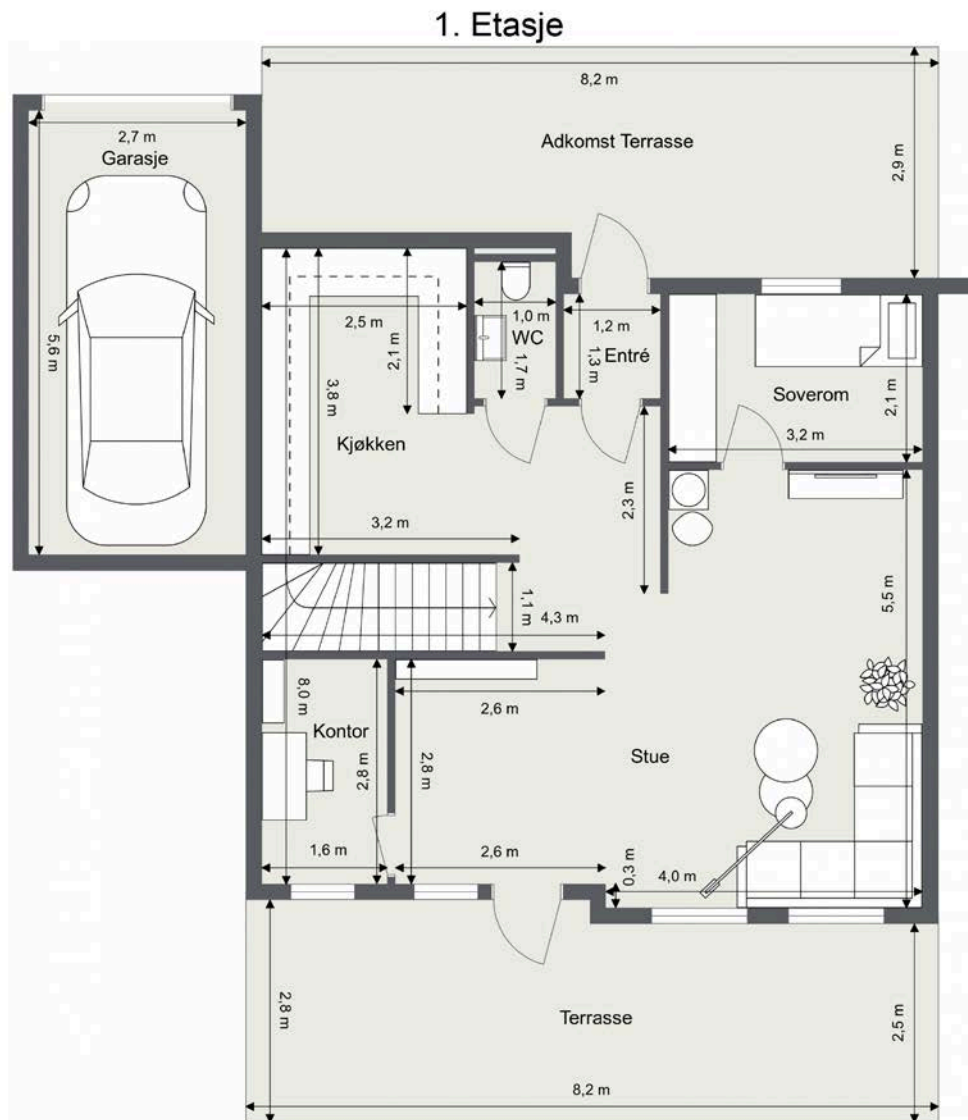
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

14.03.2025



Strømsborg 23 2005 Rælingen



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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





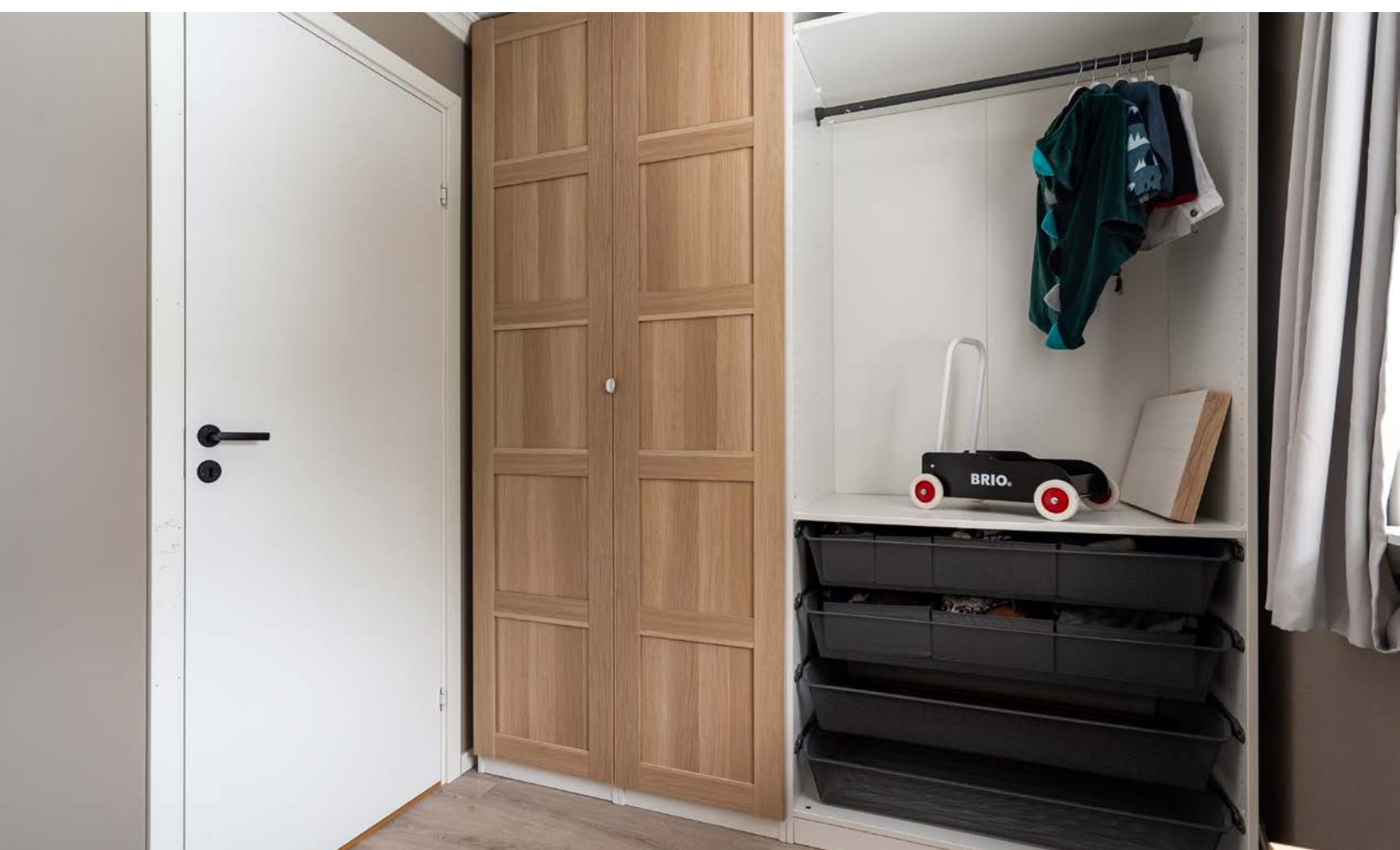






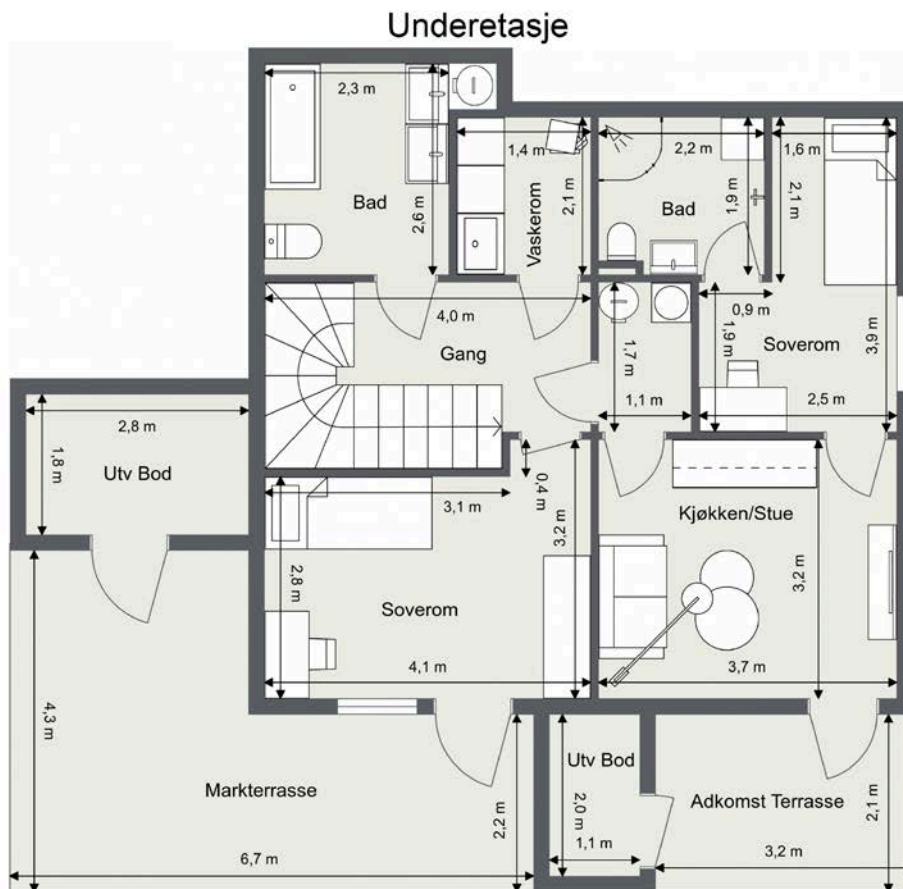








Strømsborg 23 2005 Rælingen



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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





















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Strømsborg 23, 2005 RÆLINGEN
 RÆLINGEN kommune
 # gnr. 105, bnr. 259

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 13907-2870

Referansenummer: VG1153

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Enebolig som er bygget i 1985.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Fra byggeår samt 1997 og 2022 iflg kunde.

En malt ytterdør med glassfelt i 1. etasje fra 1983. En malt ytterdør med glassfelt i underetasje 3 lags isolerglass terrassedører fra 1984.

Utgang fra stue til veranda med tregulv, størrelse er ca. 21m². Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Adkomst terrasse i 1. etasje med tregulv, størrelse er ca. 21m²

Adkomst terrasse i underetasje med tregulv, størrelse er ca. 7m²
Utgang fra soverom til en markterasse med tregulv, størrelse er ca. 21m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malte tapetserte flater og malt panel.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, 2 servanter, speil, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk under underskap og det ble målt 1cm fall. Fallforhold under badekar er ikke vurdert.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Bad 2

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og et dusjkabinett
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Vaskerom

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i underetasje med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Gulv: Laminat
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Lufting: Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Det er nytt og gammelt om hverandre. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Rørpropp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Rørpropp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lopplagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

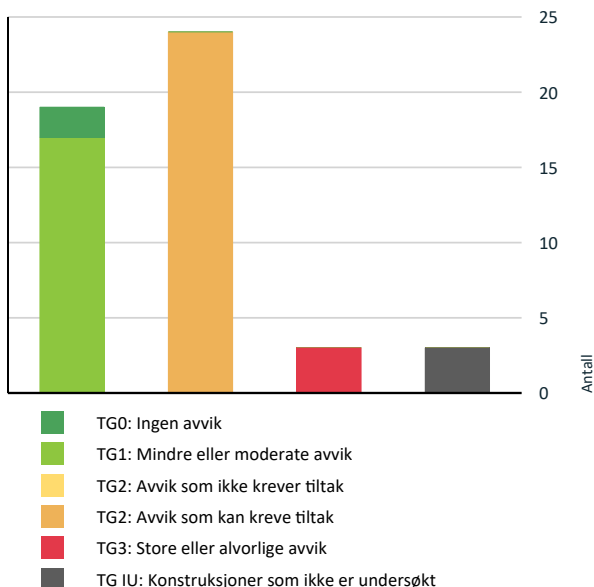
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Det er etablert bad på opprinnelig klesbod, det er etablert soverom på deler av matbod og klesbod og det er etablert kjøkken/stue på opprinnelig soverom

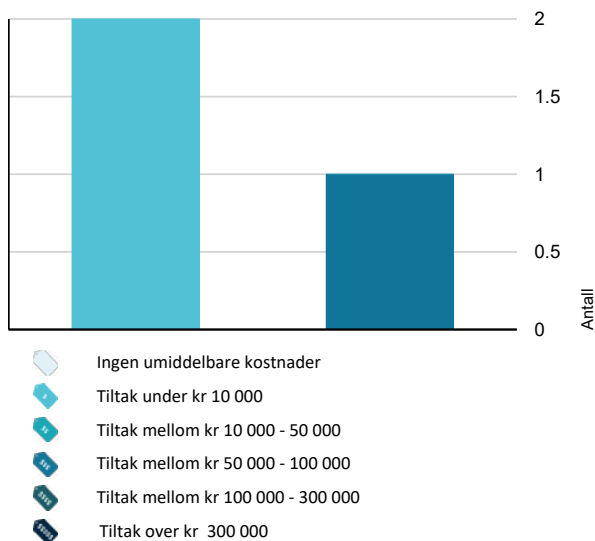
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1985

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takstein. Yttertaket er besikket fra bakkeplan.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Alderspeget tekking. Det ble observert mose på deler av takstein og dette bør forsøket fjernet. Mose har som kjent den egenskapen at den holder på fukt/vann.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Dette bør fjernes da dette på sikt kan føre til andre bygningsdeler også blir tilført/ utsatt for fukt/ vann som i sin tur kan føre til råte.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Noe alderspreget kledning. Det er observert råte i kledning på gavelvegg mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råte på bord må skiftes. Det kommenteres at det ikke kan utelukkes skader i lukkede konstruksjoner der det er registrert råteskader

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktmerker ved rørgjennomføringer som antas å være eldre forhold da det ikke registreres høye verdier i dag.

Svertesoppen kan sees som svarte prikker og dette er observert på undertaket. Dette er ikke uvanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate.

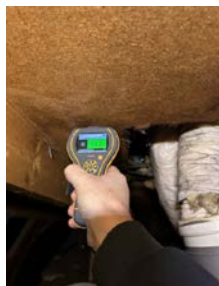
Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette bør undersøkes nærmere og det bør påregnes utbedringer på avvik.

Loftets tilstand bør følges med på ved forskjellige klimatiske forhold. Hvis det viser seg å være et fuktproblem bør det gjøres tiltak, og da takteking skiftes.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Fra byggeår samt 1997 og 2022 iflg kunde.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.

De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger kan skje.

TG 2 Dører

En malt ytterdør med glassfelt i 1. etasje fra 1983. En malt ytterdør med glassfelt i underetasje 3 lags isolerglass terrassedører fra 1984.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger kan skje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda med tregulv, størrelse er ca. 21m². Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Adkomst terrasse i 1. etasje med tregulv, størrelse er ca. 21m²

Adkomst terrasse i underetasje med tregulv, størrelse er ca. 7m²

Utgang fra soverom til en markterasse med tregulv, størrelse er ca. 21m²

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Rekkverk på veranda er målt til 94cm.

Værslitte gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det er påregnlige med overflate oppgradering. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendi steintrapp.

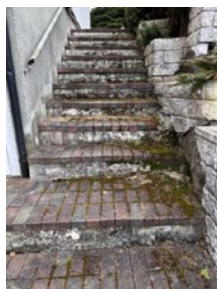
Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer.



Andre utvendige forhold

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk teknet med takstein, garasjeport, lys og strøm.

Garasje er ikke vurdert ut over nevnte beskrivelse. og ikke TG satt. Det er ye lagrede gjenstander i garasje på befaringdag.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malte tapetserte flater og malt panel.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malt panel.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere eldre overflater som er moden for oppussing og med bruksslitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

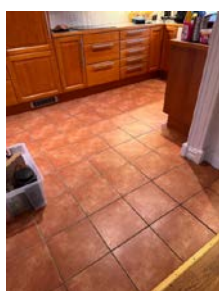
Det er observert heksesot langs vegg/himling. Heksesot kan ha indikasjon på at det er for dårlig ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere eldre overflater som er moden for oppgradering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

📍 TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feiveesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles forhøyede verdier på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

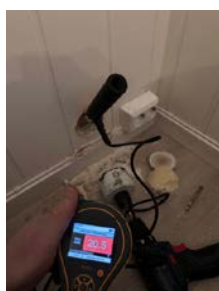
Pga. mange skader pga. fukt med denne type elementer(multimur), må det sørges for god utvendig fuktbeskyttelse.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Estimering er kun satt til undersøkelse

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 13,5cm åpning i trinn.

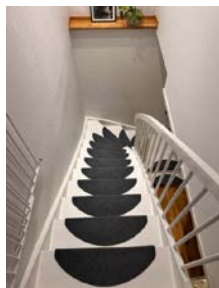
Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD 1

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, 2 servanter, speil, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk under underskap og det ble målt 1cm fall. Fallforhold under badekar er ikke vurdert. Det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malt panel. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger. Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med antatt silikon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivert fra terskel til sluk under underskap og det ble målt 1 cm fall. Fall forhold under badekar ikke vurdert.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)

Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).

Rensing og ny liming:

Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.

Fuging:

Reetablere fugene etter at limet har tørket.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Slik under badekar ikke vurdert.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, 2 servanter, speil, stikk og ett badekar(2024) med dusjing direkte på vegg.

Tilstandsrapport

Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD 1

TG IU Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag m

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD 1

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Bad med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og et dusjkabinett
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har gulvbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.

Tilstandsrapport

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er skjøttet gulvbelegg ved oppbrett til vegg. Denne er delvis løstnet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør påregnes utbedring av gulvbelegg og skjøt. Fare for vann inn i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og et dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte. Denne er ikke funksjonstestet på befaringdag.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har gulvbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuget mellom benk og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ruges slik at eventuelt vann ikke renner bak skroget.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes

Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Ingen umiddelbar utbedring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Gulv: Laminat
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.
Lufting: Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert tegn til helsesituasjon i himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det er påregnlige med overflate behandling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Det er nytt og gammelt om hverandre. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

187 liters varmtvannstanker fra 2022.
Denne ene er ikke inspisert da den er lukket i vegg.
Tg er ikke vurdert på den som er skjult kun den som er synlig. Det er montert vannalarm på den som er i mellomgang.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, vaskerom, trapperom og ett soverom, stue/kjøkken i underetasje.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 3 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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Ja det foreligger samsvarserklæring fra elektriker, men det er byttet spotter på bad, stue, kjøkken og trapperom, samt 1 stikk på soverom og 2 stk i utvendig bod etter dette. Dette ble utført av faglært som vennetjeneste.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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 Det forligger samsvarserklæring på deler av boligen. Kunde opplyser at det er utført arbeid av en ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dette utgjør en TG3 på det elektriske anlegget.

Det anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Store deler av huset står over terrengnivået. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av MultiMur (MultiMur er sandwich-elementer (gips + skum + gips) som ble brukt som innvendig forskaling for grunnmur, samt betong på utvendig side) og støpte kjellergulv og støpte kjellergulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongtyre med organisk kjerne. Hvis det går hull på utvendig fuksikring, vil muren absorbere fukt og få skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuksikringen rundt boligen er intakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må sørges for god utvendig fuktbeskyttelse og føre vann bort fra vegg.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Tomta ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påses at vann renner vekk fra boligen og det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke/asfaltet dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein/takpapp, garasjeport, lys og strøm.

Garasjen er kun en enkel visuell vurdering og ikke TG satt. Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

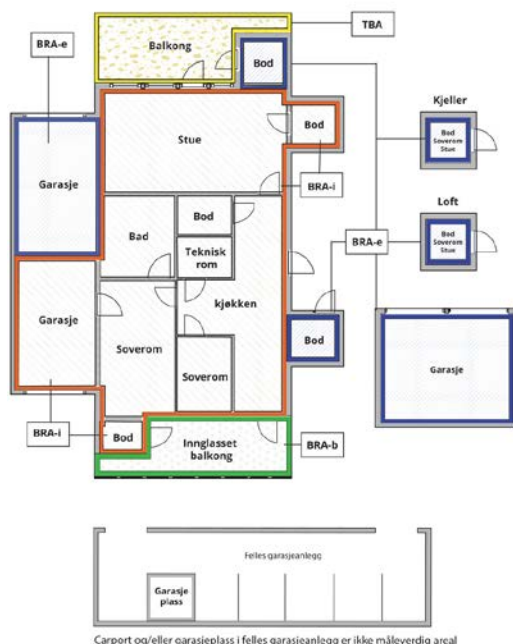
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. Etasje	65	15		80	42
Underetasje	60	6		66	28
SUM	125	21			70
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje	Kjøkken, Toalettrom, Entré, Stue, Soverom, Kontor	Garasje	
Underetasje	Kjøkken/stue, Bad 1, Bad 2, Vaskerom, Gang, Soverom, Soverom 2	Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle. Det kan påregnes avvik på arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Det er etablert bad på opprinnelig klesbod, det er etablert soverom på deler av matbod og klesbod og det er etablert kjøkken/stue på opprinnelig soverom

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: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

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	125	21
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig Garasje og bod med utvendig adkomst er medtatt i BRA.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Hermann Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	105	259	0	0	349.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strømsborg 23

Hjemmelshaver

Dahl Hermann, Ness Julie Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde i Rælingen kommune. Område er barnevennlig med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra og Kiwi beliggende i nærheten. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger eiendommen nært Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker.

Det er kort vei til Marikollen idrettspark som har hopp- og alpinbakke, lysløyper og skøytebane. Anlegget har gode parkeringsmuligheter og er et gunstig utgangspunkt for turer innover marka.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 349,80 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Installert elbillader og varmepumpe 2022
- Bytte av samtlige sikringer 2022
- Bruksendret bod i kjeller til oppholdsrom 2022
- Etablert hybel, inklusiv elektrisk arbeid og våtrom 2022
- Renoveret vaskerom 2022
- Nye varmtvannsberedere med ekspansjonskar 2022
- Vannmåler installert 2022
- Ny utekran mot sør installert, samt koblet fra utekran mot nord 2022
- Satt inn 2 nye vinduer og ytterdør i hybel 2022
- Utvidet med 1 ekstra biloppstillingsplass 2022
- Satt inn badekar 2024
- Byttet veranda mot nord 2024

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum **År**
5 500 000 2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.03.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Eier	10.03.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Tegninger	06.11.1981		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Ferdigattest	10.08.2022		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Megler		Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring	15.11.2024	Fetsund Elektro AS	Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	18.05.2021		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	31.08.2022	Fetsund Elektro AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	15.11.2024	Fetsund Elektro AS	Fremvist		Nei
Radonmåling	09.05.2022	Radonmannen AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring for rørleggerarbeider	11.03.2022	Rørleggermester Jensen AS	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 overgangperiode 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VG1153>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250048	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Julie Marie Ness	Hermann Dahl
Gateadresse	
Strømsborg 23	
Poststed	Postnr
RÆLINGEN	2005
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalnr.	2121232

Document reference: 1204250048

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JMN, HD

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablert nytt bad i hybel, samt renovering av vaskerom. Overflater består av våtromsplater og våtromsbelegg på gulv. Belegg lagt av underleverandør av Rørleggermester Jensen AS.
Arbeid utført av	Rørleggermester Jensen AS

Filer

[Samsvarserklæring rørlegger Strømsborg 23.pdf](#)

[Ferdigattest - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Strømsborg 23 - Gnr_bnr 105_259 \(1\).pdf](#)

[FDV Rehabilitere bad Strømsborg 23.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Fornyhet på vaskerom og bad i hybel.
-------------	--------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Bruksendret fra bod til oppholdsrom i kjeller. Bad i deler av arealet. Godkjent hybel. Ferdigattest foreligger.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye VVB, vannmåler og frostsikker utekran. Nytt rørskap for hybel. Byttet avløpsrør i vegg mellom vaskerom og bad. Nye vannrør og avløpsrør til bad hybel og vaskerom.
Arbeid utført av	Rørleggermester Jensen AS

Filer

[FDV Rehabilitere bad Strømsborg 23.pdf](#)

[Samsvarserklæring rørlegger Strømsborg 23.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Tidligere lekkasje i garasjetak utbedret av forrige eier. Ingen tegn til lekkasje i vårt eie.
-------------	---

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	Noe ujevnheter i stuegulv.
-------------	----------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fetsund Elektro AS har gjort følgende med samsvarserklæring: Ny kurs for varmepumpe, oppkobling elbillader, ny hovedkurs fra sikringskap til hybel, nytt sikringskap i hybel. Nytt el-anlegg i hybel, samt vaskerom. Inklusiv varmekabler i gulv. Arbeid utført av faglært som vennetjeneste: Bytte av spotter på bad, kjøkken, stue og trapperom. Oppgradert for å unngå varmegang i trafo og redusere brannfare. 1 stikk på soverom i hovedetasje.
Arbeid utført av	Fetsund Elektro AS

Filer

[NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. .pdf](#) [NELFO Sluttkontroll R1 .pdf](#) [NELFO Risikovurdering R1 .pdf](#)
[1Samsvarserklæring.pdf](#) [2Risikovurdering_R1.pdf](#) [1Sluttkontroll_R1.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Installert av Fetsund Elektro AS i 2022.
-------------	--

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, tømmerarbeid 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	Byttet veranda mot nord sommer 2024. Nytt bjelkelag, terrassebord og rekkverk.

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hybel i kjeller på 28kvm. Utleid fra september 2022.
-------------	--

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	Ferdigattest foreligger. Hybel tilfredsstiller krav.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Bruksendret bod i kjeller til oppholdsrom.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	Det foreligger ferdigattest på bruksendring.
-------------	--

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

Beskrivelse

Det ble utført radonmåling i forkant av utleie av hybel i kjeller. Målingen er under tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

21.1 Radonmåling

År

2022

Verdi

Høyeste årsmiddelverdi 98 Bq/m³

Filer

[Radonova Laboratories - Din radonrapport _6299125_1_ er nå klar.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger godkjent rammetillatelse til å kunne bygge på med ny etasje.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1204250048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Marie Ness	62ba436a764cf9aee7900bf d84fd7b350d881eed	04.03.2025 10:13:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

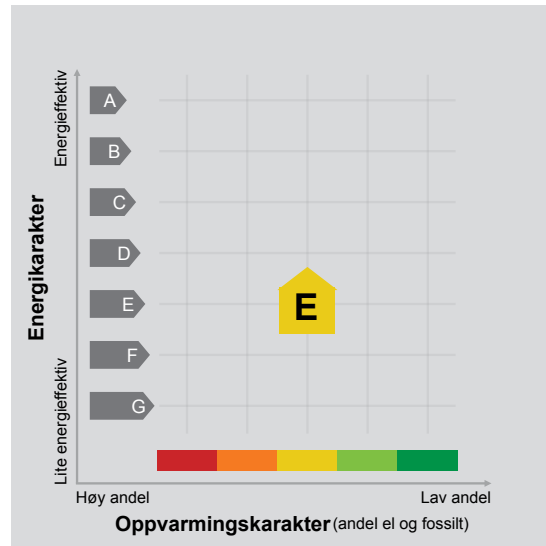
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hermann Dahl	7b6bb9c509c3872bc212c93 04d809ad70d2260d3	04.03.2025 09:56:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204250048

- 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	Strømsborg 23
Postnummer	2005
Sted	RÆLINGEN
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6824099
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76308
Dato	06.02.2025
Innmeldt av	ERLEND KONGESTØL



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.



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

21.09.2024

Vår ref:

2024/24801

Deres dato:

Deres ref:

2024/947

RÆLINGEN KOMMUNE

Postboks 100

2025 FJERDINGBY

Saksbehandler, innvalgstelefon

Hege Rasch-Engh, 69 24 70 00

Vedtak i byggesak - Rælingen - 105/259 - Strømsborg 23 - rammetillatelse - riving - påbygg - sette inn vinduer i fasade bolig - dispensasjon

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 17.06.2024.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 15.04.2024 (i sak 2024/ 947). Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Teknisk arkitektur v/ Alexander Lepore på vegne av tiltakshaver Herman Dahl om riving, påbygg, takopplett mot nord og fasadeendringer (innsetting av nye vinduer, herunder også vindu i tak) på ovennevnte eiendom. Det ble søkt dispensasjon fra gjeldende kommuneplan (KP), punkt 4.2, da gesims mot nord vil bli 7,895 m og bredden på takopplettet blir 4,030.

Rælingen kommune godkjente søknaden 15.04.2024. Det ble gitt rammetillatelse for riving og påbygg i Strømsborg 23, som er en boenhet i en vertikaldelt tomannsbolig. Påbygget inkluderer et takopplett mot nord. For dette takopplettets størrelse og høyde ble det gitt dispensasjon fra KP punkt 4.2.

Nabo Trond Cato Olufsen, Strømsborg 6, gnr 105 bnr 275 klaget på vedtaket. Det klages over manglende nabovarsel ved korreksjon av prosjektet og at det i denne saken ikke er tatt tilstrekkelige nabohensyn i vurderingene. Klager mener at kommunen for enkelt gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når det kommer til byggehøyder, gesimshøyder og bredde for takopplett. Klager mener tiltaket ikke er tilstrekkelig tilpasset nabobebyggelsen og den omkringliggende bebyggelse.

Planutvalget i Rælingen kommune tok ikke klagen til følge i møte den 11.06.24 og oversendte saken til Statsforvalteren den 17.06.2024.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Flatereguleringsplan for Strømsborg 105/2, vedtatt 02.06.1982, planid. 087.

For eiendommen gjelder også Kommuneplanens arealdel 2022-2033, Bestemmelser og retningslinjer ble vedtatt i kommunestyret 15.02.2023, planid. 245.

Det er søkt dispensasjon fra KP § 4.2, Bestemmelsen regulerer byggehøyder. Etter planen skal gesimshøyden ikke overstige 7 meter og takoppløft skal være innenfor 1/3 av takflatens lengde. Det siteres fra bestemmelsen;

Der gjeldende reguleringsplan mangler høydebestemmelser for møne- og eller gesimshøyde gitt i meter eller moh, skal gesimshøyden ikke overstige 7.0 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7.0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims. §§ 6.1.3 og 6.1.4 skal tillegges vekt ved vurdering av høyde på ny bebyggelse.

Ved oppføring av garasjer der gjeldende reguleringsplan mangler høydebestemmelser for garasjer, skal gesimshøyden ikke overstige 3 meter og mønehøyden ikke overstige 4,5 meter fra O.K gulv. Garasjer skal underordnes boligen og kun ha ett måleverdig plan (gulvareal).

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark eller takoppløft og der slike konstruksjoner ikke bryter med byggeskikken i nabolaget/nærområdet, kan kommunen godkjenne slike konstruksjoner på bolighus, innenfor 1/3 av fasadens lengde, og med en høyere gesimshøyde enn det som framgår av høydebestemmelsen.

I tillegg står som retningslinje i bestemmelsen;

Retningslinje:

Med nabolaget/nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei/veier minimum 100 meter fra nærmeste tomtegrenser.

Det ble søkt dispensasjon fra bestemmelsen fordi bredden på takopplettet overstiges med 1,2 meter og gesimsen med 0,9 meter.

Dispensasjon

Det er kommunen som kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf, den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, eller statlige eller regionale interesser, ikke blir



vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. I forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, uttales det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Dersom de materielle vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt etter § 19-2 andre ledd, må det gjøres en vurdering av om det skal innvilges dispensasjon, jf. ordet «kan» i første ledd: «Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon».

Statsforvalteren bemerker at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan, og det er på det rene at ingen har krav på dispensasjon, selv om vilkårene er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves fullt ut av klageinstansen og evt. domstolene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer derfor bare i betraktning ved interesseavveiningen av om dispensasjon skal gis når de formelle krav er oppfylt.

Kommunen uttaler i sin dispensasjonsvurdering;

Det er ikke en betydelig overskridelse av målkravene i kommuneplanens arealdel § 4.2 Byggehøyder. Dispensasjonene medfører ikke en høyde eller bredde som går utover hensikten med planen.

Hensikten bak bestemmelsen om møne- og gesimshøyder er at bygg ikke skal bli for høye. I dette tilfellet blir bygget 90 cm høyere enn kravet i arealplanen.

Fra saksfremstillingen hit uttaler kommunen;

Bredde takoppløft

Strømsborg 21 har allerede har et bredere takoppløft enn Strømsborg 23 vil få, dersom prosjektet realiseres. Strømsborg 21-23 er en vertikaldelt tomannsbolig. Takopplettet blir 1197 mm lengre enn kravet til maksimal lengde på 1/3 av fasadens lengde. Hensikten bak bestemmelsen er at takopplettet ikke blir like langt som fasadens lengde, og dette tilfellet gjør det ikke det. Bredden på takopplettet vil ikke bryte vesentlig med miljøet, sett fra nord.

Er fordelene klart større enn ulempene?

Fordelene klager har vist til i denne saken, går i hovedsak ut på økt bruksareal for eier.

Det prosjekterte takopplettet gir tiltakshaver økt bruksareal og romfølelse for soverommene. Prosjektert i henhold til kommuneplanen, ville soverommene blitt små og ikke tilfredsstillende teknisk forskrift. Takoppløftets prosjekterte høyde vil bli omtrent



på høyde med Strømsborg 21. Strømsborg 21 og 23 vil fremstå like i forhold til høyde på takopplett mot nord. Estetisk kan det tale til fordel for prosjektet, dette vil gi tomannsboligen mere estetisk likhet enn hva tilfellet er i dag bl.a. vil bygningen ha tilnærmet samme utforming av tak (takoppløft) mot nord.

Ulempen det pekes på av søker, er at kommuneplanens bestemmelser ikke overholdes. Selve dispensasjonene for takopplettet innebærer ingen direkte ulempe for klager, da dette ikke påvirker mønehøyden.

Det vurderes først om fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. For at en søknad om dispensasjon skal kunne innvilges så må det foreligge klare relevante fordeler med stor vekt. Dette skal være klare og tungtveiende fordeler ved tiltaket, og ikke svært generelle fordeler som kan påberopes av mange. Dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt, så vil det uansett være opp til kommunens skjønn om det skal innvilges dispensasjon. Det står i § 19-2 at kommunen «kan» gi dispensasjon. Kommunen har derfor anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

I klagerunden legger kommunen til grunn at det ikke gis for enkelt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, i dette tilfellet dispensasjon fra bredde takopplett og høyde takopplett, jf. Kommuneplanens arealdel 2022-2033, § 4.2 1. og 3. ledd.

I dispensasjonene er det vurdert at bestemmelsene det dispenseres fra, ikke vesentlig tilsidesatt. Det er videre foretatt en interesseavveining der fordeler ved tiltaket ble vurdert opp mot de konkrete ulempene. Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjonene. Kommunedirektøren anser dispensasjonen til å være gyldig. Vurderinger om at tiltaket har en klart overvekt av fordeler kan sees i sin helhet i tillatelsen.

Statsforvalteren kan i all hovedsak slutte seg til kommunens dispensasjonsvurdering i denne saken. Det er foretatt en konkret vurdering av lovens to vilkår og vi er enig med kommunen i at vilkårene for å dispensere for omsøkte takoppløft fra kommuneplanens arealdel for bredden og gesimsen er oppfylt.

Klager syn er sett og vurdert på en tilstrekkelig måte. Vi har merket oss at det er relevante fordeler å få en bedre utnyttet bolig hvor sentrale rom gis bedre kvalitet med høyde og lys. Det foreligger etter vårt syn en klar overvekt av relevante fordeler som tilsier at dispensasjonene i fasaden mot nord (takopplettene) kan godkjennes.

Øvrige klageanførsler:

Det er klaget over manglende ny nabovarsling etter pbl § 21-3 da prosjektet / ombyggingen ble endret jf. oppdatert tegningssett. Kommen fant etter en konkret vurdering det ikke nødvendig å ilagge tiltakshaver nytt krav om nabovarsling, jf. bestemmelsen tredje ledd, noe vi her er enig i. Endringene tiltakshaver her gjorde var også til klagers fordel, da tiltaket er skalert ned mot syd. Kommunen uttalte i klagerunden;

I de reviderte tegningene datert 12.04.2024 er vinduene mot vest og takoppløft mot nord med dispensasjoner, lik søknaden som ble nabovarslet 16.03.2024. Det ble ikke ansett nødvendig å nabovarsle på nytt at det omsøkte påbygget ble skalert ned mot sør, dvs.



takopplett fjernet og erstattet av takvinduer som en del av bygningskonstruksjonen for påbygget.

Klager mener takvinduene gir ulemper i form av innsyn. Kommunen mener ulempene ved tiltaket etter pbl § 29-4 er svært begrensede og viser til at den har godkjent flere tilsvarende takvinduer. Kommunen uttaler i klagerunden;

Mellom Strømsborg 6 og 23 er det en vinkel på over 90 grader samt at sameiet har areal mellom boligene. Sameiets areal kan benyttes av alle eierne og denne bruken gir innsyn til Strømsborg 6 og ved innsetting av vinduer også til Strømsborg 23. Vinkelen på ca. 90 grader gjør at innsynet begrenses noe mellom de to boligene. Dette er et område regulert til boligbebyggelse og vi mener denne typen endringer kan måtte forventes i tettbygd strøk.

Takvinduene mot sør er et for bad og to for loftsstue. Som søker anfører vil det være behov for solskjerming deler av året. Badet i seg selv er et rom som det ønskes lys, men ikke innsyn til fra naboer. Vinduene i loftsstuen er utformet slik at de gir nok lys og utsyn i forhold til kravene. Endringen fra takopplett til takvinduer gir betraktelig mindre mulighet for innsyn mellom Strømsborg 6 og 23. Det er også i dag en høydeforskjell mellom de to husene.

Etter vårt syn har kommunen vurdert kravene i pbl § 29-2 og 29-4 før vedtak ble fattet på en tilfredsstillende måte. Vi kan i likhet med kommunen ikke se at de anførte naboulempene i denne saken er større enn det forventede i tettbebygde strøk. Ulempene kan ikke tillegges avgjørende vekt ved avgjørelsen av saken.

Vi slutter oss etter en samlet vurdering til kommunens vurderinger og viser til disse.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 15.04 2024. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Hege Rasch-Engh
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Trond Cato Olufsen
Tom Inge Drønen Egedahl
Anne-Grete Sæby Høiland
Teknisk arkitektur
Hermann Dahl



TEKNISK ARKITEKTUR V/ ALEKSANDER LEPORE
Stallbakken 1
2005 RÆLINGEN

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2024/947-Linda Grimsgaard	105/259/0/0	86/24	15.04.2024

Rammetillatelse - Rammesøknad - Riving og påbygg bolig - Strømsborg 23 - gnr/brnr 105/259

Tiltak:	Påbygg, takoppløft, sette inn vinduer fasade
Byggested:	Strømsborg 23, 2005 Rælingen
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	105/259/0/0
Ansvarlig søker:	TEKNISK ARKITEKTUR V/ ALEKSANDER LEPORE
Tiltakshaver:	HERMANN DAHL
BRA tilbygg/påbygg:	49,5 m ² avrundet til 50 m ²
BRA endret:	144,9 m ² til 194,4 m ² , avrundet til 194 m ²

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt:

Vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 gis det rammetillatelse til endret fasade for bolig, riving og påbygg i samsvar med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 02.03.2024, supplert 02.04.2024 samt endret 08.04.2024 og 15.04.2024.

I henhold til plan- og bygningsloven §19-2 innvilges det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2022-2033 § 4.2 om byggehøyder. Det innvilges dispensasjon for gesimshøyde og dispensasjon på bredde for takopplett.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Postadresse:

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6,
2008 Fjerdingby

Organisasjonsnummer:
Hjemmeside: www.ralingen.kommune.no

E-post:

Telefon: 63 83 50 00
Bankgiro:



Utredning:

Det er mottatt søknad om rammetillatelse 02.03.2024. Det ble sendt mangelbrev 08.03.2024 og manglende opplysninger ble sendt inn 08.03.2024. Bygningsmyndigheten har vurdert tiltaket det ble søkt om, og har gitt tilbakemelding til ansvarlig søker 03.04.2024. Det ble 08.04.2024 sendt tilbakemelding fra søker med endringer i tiltaket. Mot sør ble det endret ved å fjerne takopplett i sin helhet og erstatte disse med tre stk. takvinduer. Den 15.04.2024 ble plasseringen av takvinduer endret, for å sørge for tilstrekkelig utsyn fra loftstue.

Det er søkt om å rive loftsetasje og bygge påbygg med takopplett mot nord. Det skal settes inn tre takvinduer mot sør. Det skal settes inn vinduer i fasaden mot vest. Ny gesimshøyde mot nord blir 7,895 m og bredden på takopplett blir 4,030m. Det er søkt om dispensasjon fra *Kommuneplanens arealdel 2022-2033 § 4.2 Byggehøyder* som setter at gesimshøyden ikke skal overstige 7,0 meter samt at takoppløft skal være innenfor 1/3 av fasadens lengde. Gesimshøyden vil bli 0,9 meter høyere og takopplettet 1,2 meter bredere enn kommuneplanens bestemmelser.

Strømsborg 23 er enebolig fra 1980-tallet. Søker ønsker å øke bruksarealet i boligen og samtidig modernisere fasadene med nye vinduer. Dagens kaldloft skal omgjøres til ny etasje med tre soverom, loftsstue og bad. Bad og loftstue får takvindu. Loftsstue er en sekundær stue og det gitt redegjørelse for tilstrekkelig utsyn for loftsstuen i innsendt dokumentasjon.

Strømsborg 23 får ny takvinkel på 37 grader, mens nabohuset Strømsborg 21 har takvinkel på 40 grader. Strømsborg 23 får etter tiltaket en mønehøyde noe underkant av mønehøyden for Strømsborg 21.

Det blir ny plassering av pipe. Dagens pipe erstattes av stålrørpipe som vil gå fra 1. etasje.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er to merknader i saken fra ny nabovarsling datert 16.03.2024, som er relativt like merknadene fra første nabovarsling datert 16.02.2024.

1. Gnr/bnr 105/274, eier skriver:
16.02.2024

Det vises til nabovarsel mottatt 16. februar og vi kommer med følgende kommentarer til redegjørelsen utsendt med varselet.

1) Vi stiller oss undrende til at endringene ikke påvirker oss som naboer. Vår oppfattelse er at nevnte endringer vil påvirke vårt bomiljø betraktelig ved at vi får innsyn til vår hage, veranda og stue. Noe vi er sterkt negative til, da vi i dag ikke har noe innsyn.

2) Vi vil miste vår utsikt mot Lillestrøm i sin helhet ved heving av takhøyde.

3) Vi undres over at fasaden i nabovarslet har et vesentlig annet utseende enn nabohuset bolig.

16.03.2024

Vi mener fortsatt at vår livskvalitet blir endret grunnet innsyn i vår hage og stue ved skisser vedlagt nabovarslet. I tillegg mister mye av vår flotte utsikt og vi mener dette er med på å forringe verdien på vår bolig.

Svar på merknad fra søker:

- *Ved å bosette seg i et område regulert for boligbebyggelse må man som nabo regne med at det vil være utvikling av eksisterende boligbebyggelse.*



- Med tanke på innsyn vil det kun være soverommene mot sør som vil få delvis innsyn mot nabo. På lik linje som at nabo i dag har direkte innsyn mot tiltakshavers eiendom fra sitt takopplett, vil de nå få litt innsyn mot sin egen eiendom. Vi vurderer dette som en liten problemstilling og ikke godt nok til at takopplett mot sør må fjernes i sin helhet. I tillegg til dette har vi siden forrige innsendelse gjort vindusflatene mindre mot sør.
- Utsiktslinjene til gnr 105 bnr 274 går i hovedsak over gnr 105 bnr 260 som allerede har påbygget sitt hus uten at kommunen den gang vurderte det som sjenerende nok til at tiltaket ikke kunne godkjennes. Vi anser derfor ikke dette tiltaket som noe som vil minske utsikten noe mere enn det allerede er i dag.

2. Gnr/bnr 105/275, eier skriver:

16.02.2024:

Det vises til Redegjørelse for opplysninger til nabovarsel, der det avslutningsvis skrives: "Slik tiltaket er prosjektert vil det være til svært lite sjenanse for rundt omliggende boliger ...". Dette vil ikke være tilfelle for vår del, og vi vil så absolutt klage på det foreslåtte tiltaket. Tiltaket vil i aller høyeste grad gi tiltakshaver direkte innsyn til vårt hus og eiendom gjennom flere vinduer. Helt konkret via vindu i fasade mot sør og mot vest, som vil gi tiltakshaver direkte og nært innsyn til stue, spisestue, soverom og terrasse/uteareal. Dette påvirker oss så absolutt, og vi er av den klare oppfatning at det vil forringe de kvaliteter boligen og eiendommen i dag har. Videre stiller vi oss undrende til at tiltakshaver initielt har forespeilet styret i sameiet en fasade lik nabohuset det refereres til i nevnte redegjørelse. Slik vi ser det vil tiltakets fasade skille seg vesentlig ut i forhold til dette.

16.03.2024:

- tiltakets vindusflater mot sør og mot vest gir tiltakshaver et nært og direkte innsyn til våre dagligrom og private uteareal. Dette vil påvirke oss negativt i svært stor grad og forringe de kvalitetene som boligen vår har. Vi kan følgelig ikke godta tiltakets utforming.
- tiltakets takvinkel vil gi det en estetisk og visuell ulikhet sammenlignet med naboeiendom Strømsborg 21, som vi mener er uheldig.
- tiltakets senkede mønehøyde har ingen positiv effekt for vår del.
- tiltakets gesimshøyde hensyntar ikke at boligen står i skråning. Kommuneplanens arealdel § 4.2 bør være styrende for tiltaket.

Svar på merknad fra søker:

- Gesimshøyde og høyde på takopplett vil bli mest mulig likt naboeiendommen ved å godkjenne tiltaket. Takopplett er utformet med tilnærmet samme høyde som SB21.
- Dagens utforming av tak/loftetasje skiller seg veldig fra SB21. Tiltaket vil gjøre de to eiendommene mer like og gi et bedre estetisk uttrykk.
- Vi har valgt en lavere mønehøyde/mindre takvinkel for å begrense høyden på taket og tap av utsikt for bakenforliggende eiendommer.
- Forskjellen på takvinkel mellom SB21 og SB23 vil være minimal og vanskelig å se uten å stå helt på linje med de to husene.
- Vi har begrenset størrelse på vinduer mot sør for å minimere innsyn mot/av naboer. Vinduer i sør og vest vil ha behov for solskjerming, og vil derfor bli tildekket store deler av døgnet. Vinduene er utformet og plassert av den hovedgrunn å tilfredsstille krav om lysforhold i oppholdsrom.

Søker anfører for begge merknader:

Vi mener at tiltaket er utformet på en god estetisk måte og at de små forskjellene som skiller SB21 og SB23 ikke vil være til sjenanse for naboene. Som redegjort for tidligere må man som nabo i et tettbebyggt boligområde forvente at eksisterende bebyggelse utvikles med årene og at det da vil bli noe mere vindusflater og innsyn. Dette er noe som går begge veier og som må forventes når man



bosetter seg på sentrale områder. Vi har siden forrige merknad omprosjektert noe med tanke på innsyn og mener at tiltaket er tilfredsstillende slik det nå er prosjektert.

Sameiet har ingen innvendinger på tiltaket som det søkes om.

Bygningsmyndighetens kommentar:

Ved bygningsmyndighetens gjennomgang er takopplett mot sør blitt fjernet og erstattet av takvinduer. Dette gjør at fasaden bedre harmonerer med fasaden Strømsborg 21 har mot sør. Strømsborg 23 vil få takopplett mot nord slik som Strømsborg 21 allerede har.

Det vises til påbyggets størrelse og hvordan dette harmonerer med høyde og takvinkel for nabobygget Strømsborg 21, samt søkers kommentarer til nabomerknadene.

Bygningsmyndigheten mener at innsetting av vinduer på fasade mot vest kan aksepteres. Det er allerede satt inn vinduer på fasaden til gnr/bnr 105/275/Strømsborg 6 mot nord. Vinduene som settes for Strømsborg 23 inn vil i hovedsakelig vende mot sameiets fellesareal.

Det vurderes/anses at omsøkte tiltak ikke vil medføre vesentlig ulemper for naboer, utover det som må påregnes ved byggearbeider i tettbygde strøk. Omsøkte tiltak er i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan.

Det er gitt erklæring vedrørende minste avstand til nabogrense fra eiere av gnr/bnr 105/2.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med planid. 087, *Flatereguleringsplan for Strømsborg 105/2*, vedtatt 02.06.1982.

Veg og atkomst

Ingen endring.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Ingen endring.

Estetikk

Strømsborg 23 ligger plassert i et boligområde bestående av kjedede eneboliger med nokså lik karakter for hver rekke. Gesims og mønehøyde er stort sett likt fra bolig til bolig, men det er også noe variasjoner. Majoriteten av boligene ligger i skrående terreng og alle er sidestilt slik at de har utsikt østover mot Lillestrøm.

Søker har i forbindelse med prosjektering av påbygget og fasadeendringene gjort forsøk på å tilpasse tiltaket naboeiendom Strømsborg 21 (gnr/bnr 105/260) med tanke på høyde og karakter. Strømsborg 21 fikk påbygget og etablert takark mot nord i 1986, men på en litt annen måte.

Mønehøyde og takvinkel på Strømsborg 21 og 23 blir nå tilnærmet like. For Strømsborg 23 blir det takopplett mot nord og takvinduer mot sør. Søker skriver at utformingen av takopplett



vil gjøre tiltaket mindre ruvende og få en bedre visuell karakter som ligner på rundtommiggende boliger.

Påbygget vil ikke gi kontrast eller bryte i særlig grad med Strømsborg 21, men sørge for at eiendommene i området står i stil til hverandre og innehar gode visuelle kvaliteter i forhold til seg selv og sine omgivelser.

Søker anfører at takopplett vil gi loftet en bedre planløsning. I forhold til takvinkel og gesimshøyde vil boligene bli nokså like, men det er valgt å løfte gesimsen noe og heller holde mønehøyden noe lavere med tanke på boligene som ligger mot sør-vest. Fasadene vil etterisolerers og kles med samme type kledning som i dag. Dette vil sørge for at store deler av husets uttrykk forblir det samme, men se nytt ut.

Dispensasjoner

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2022-2033 § 4.2 om byggehøyder. Iht. kommuneplanen skal gesimshøyden ikke noen punkt ikke overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims.

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av påbygg med 6,2 m gesims regnet fra gjennomsnittlig terreng nivå.

Ansvarlig søkers begrunnelse:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens areadel § 4.2 Byggehøyde – lengde takopplett

Hensikten bak bestemmelsen er å sørge for at takopplettet ikke blir like langt som fasadens lengde, minske takvolumet og sjenere minst mulig for boligene rundt. I dette tilfellet er fasadens lengde 8500 mm og kommuneplanen tillater derfor takopplett med en lengde på totalt 2833 mm. Som prosjektert i tiltaket er takopplettene inntegnet med en total lengde på 4030 mm, dette er 1197 mm lengre enn hva kommuneplanen i utgangspunktet tillater. At takopplettet overstiger med 1197 mm vil utgjøre svært lite i det store bildet og vil ikke være mulig å se for rundt omliggende boliger. Søker vurderer dette som lite problematisk da i forhold til hensikten bak bestemmelsen. Om takopplettet hadde vært prosjektert i henhold til kommuneplanen ville soverommene blitt betraktelig mye mindre og for små med tanke på teknisk forskrift. Ulempen med å gi dispensasjon er at takopplettet blir noe større enn hva kommuneplanens areadel tillater.



Kommunens vurdering:

Vi anser at fordelene er langt større enn ulempene ved å gi dispensasjon fra kommuneplanens areadel §4.2 *Byggehøyde* – lengde takopplett. Takopplettet vil gi en bedre romfølelse og utnyttelse av det planlagte påbygget. På avstand vil det være liten endring for 1,2 m for takopplettets lengde. Nabobygget har takopplett bygget etter andre bestemmelser, og er dermed vesentlig bredere enn 1/3 av fasadens lengde. Vi er av den oppfatning at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes ved å innvilge dispensasjonen.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens areadel § 4.2 Byggehøyde – Gesimshøyde

Hensikten bak bestemmelsen er å sørge for at høyden på gesims/møne blir regulert slik at estetikken på boliger blir tilnærmet like og at en ikke får altfor høye bygninger i områdene. I dette tilfellet vil gesimshøyden på fasade sør være godt innenfor kravet, men vil overstige med om lag 90 cm på fasade nord. Årsaken til at høydene varierer så mye fra den ene til den andre siden er at eiendommen ligger i skrående terreng som fører til at laveste punkt varierer stort. Om man hadde målt i henhold til TEK så ville det ikke vært nødvendig med dispensasjon, men siden kommunen krever at det skal måles til lavest punkt må det søkes dispensasjon. Søker begrunner med å skal senke høyden med 90 cm vil føre til at takoppløftet blir tilnærmet ubrukelig og vil kreve at tiltaket omprosjekteres i sin helhet. Det må også nevnes at naboeiendom Strømsborg 21 i sin tid fikk lov til å bygge langt over 7 meter. Estetisk sett vil oppplettet slik de er prosjektert nå stå mere i stil med naboeiendom enn om de må endres.

Kommunens vurdering:

Vi anser at fordelene er lagt større enn ulempene ved å gi dispensasjon fra kommuneplanens areadel §4.2 *Byggehøyde* – gesimshøyde. Vi er av den oppfatning at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes ved å innvilge dispensasjonen. Hensynene med høydebestemmelser er å gi forutsigbar maksimal høyde på bygningene i området. Høydebestemmelsene skal styre bygningsvolumens høyde over terreng samt sikre lys og solforhold for den omkringliggende bebyggelsen.

Tiltakshaver ønsker å bygge på boligen slik naboen har gjort, og som også har et tilnærmet likt hus. Boligene ligger i et skrående terreng. Mange av naboeiene har bygget sine påbygg da regelverket hadde høyere tillatt gesimshøyde. Det er i samfunnets interesse at boliger får utvikles og gradvis tilpasses dagens regelverk knyttet til isolasjon og varmetap. Det er også positivt for naboer at boliger vedlikeholdes og oppgraderes.

Det er merknader fra naboer og gjenboere til tiltaket og dispensasjonen. Kommunen mener at tiltaket ikke bryter nevneverdig med hensikten bak bestemmelsene og at påbygget harmonerer med omgivelsene. Etter kommunens vurdering fører ikke tiltaket til vesentlige ulemper.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.



Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura sendes tiltakshaver separat.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Ved oppdeling i søknad om rammetillatelse og søknad om igangsettingstillatelse etter (pbl) § 21-2 femte ledd, regnes treårsfristen fra rammetillatelsen ble utstedt. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos statsforvalteren. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan statsforvalteren særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Med hilsen

Per Egil Johnsen
fagleder byggesak

Linda Grimsgaard
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur



RÆLINGEN KOMMUNE

Kopi til:

HERMANN DAHL	Strømsborg 23	2005	RÆLINGEN
TROND CATO OLUFSEN	STRØMSBORG 6	2005	RÆLINGEN
TOM INGE DRØNEN EGEDAHL	STRØMSBORG 8	2005	RÆLINGEN
Anne-Grete Sæby Høiland			



RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingservice
Byggesaksavdelingen

DAHL HERMANN
Strømsborg 23
2005 RÆLINGEN

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2022/1994-Hans Kristian Rønning	105/259/0/0	271/22	10.08.2022

**Ferdigattest - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Strømsborg 23 - Gnr/brnr
105/259**

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

Byggested: Strømsborg 23, 2005 RÆLINGEN

Gnr/brnr/fnr/snr: 105/259/0/0

Ansvarlig søker: DAHL HERMANN

Tiltakshaver: DAHL HERMANN

Kommunen gir herved ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Klagerett:

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Rælingen kommune.

Grunnlag for behandlingen:

Utbyggingservice har mottatt deres søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel den 03.08.2022.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Postadresse:
Postboks 100
2025 FJERDINGBY

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6,
2008 Fjerdingsby

Organisasjonsnummer: 974 586 487
Hjemmeside: www.ralingen.kommune.no

E-post:
postmottak@ralingen.kommune.no

Telefon: 63 83 50 00
Bankgiro: 1503 05
43707



RÆLINGEN KOMMUNE

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

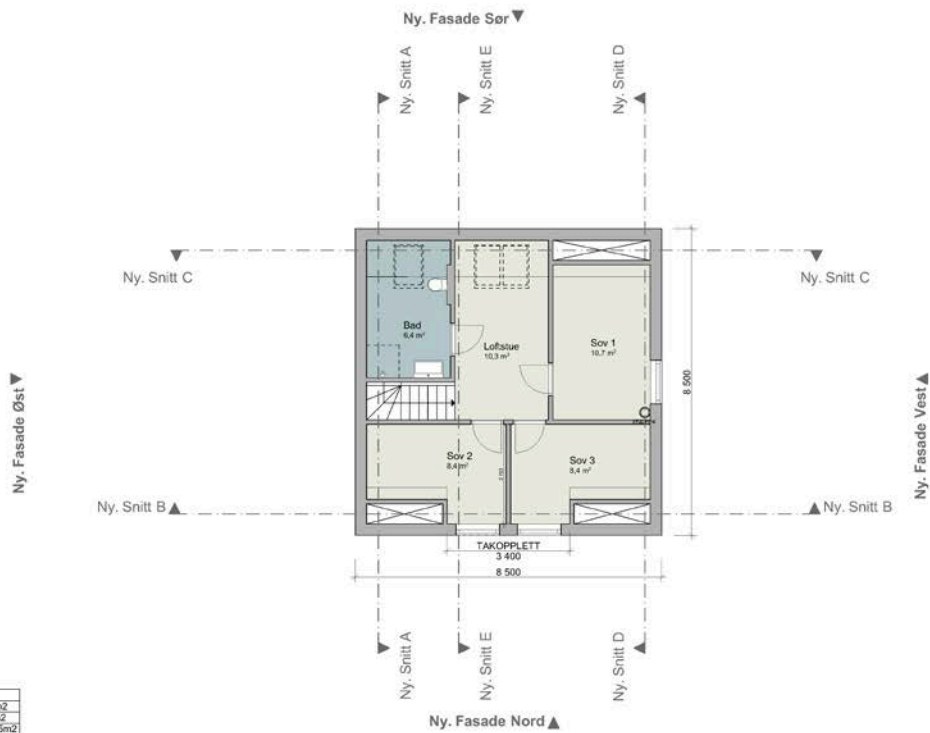
Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

STRØMSBORG 23 - NY. PLAN LOFT. ETASJE



AREALER

EKSIST. BRA	NYTT. BRA
Plan U. etg. 66,8m ²	Plan U. etg. 66,8m ²
Plan 1. etg. 75,1m ²	Plan 1. etg. 75,1m ²
Plan Loft. etg. 5m ²	Plan Loft. etg. 49,5m ²
Totalt: 144,9m²	Totalt: 194,4m²

VEDLEGG E-7

Tegning Ny. Plan Loft. etasje Strømsborg 23, 2005 Rørlingen		Dato opprettet 02.03.24	Grv. Rev. 105./259.	Måp 1:100	Tegninger A20-7	Prosjektgruppe ● ARK : Teknisk Arkitektur V/ Aleksander Lepore	Skisseplan 1 2015 Rørlingen TR 45218020 Prosjektplan 03 Drg. nr. 529-559-755	
Rev Beskrivelse	Dato Sign Korr	Fase Rammesøknad	Kontroll AL	Godkjent HD	Rev. ID D			

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Br. 2480/EB/bl.

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Stremborg		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 105/259		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Kjædehus 2 stk.	Dato for søknad 10.11-81	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 27.5-82	Sak nr B 49/82
Byggherre	Adresse			Tlf.
Rølingen Boligbyggelag, Grevlingvegen 1 2014 BLYSTADLIA				
Anmelder	Adresse			Tlf.
A/L NBBL Østlandekontoret, Pellysgt. 51 1700 SARPSBORG				
Ansvarshavende	Adresse			Tlf.
Jan Karlson, Kalahus A/S Pancov. 8 Ørebekk 1620 GRESSVIK				

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Bygget ble meldt satt igang Sept. 1984

**Bygningenr. 6824099
6824102**

Leieareal: 160 m²

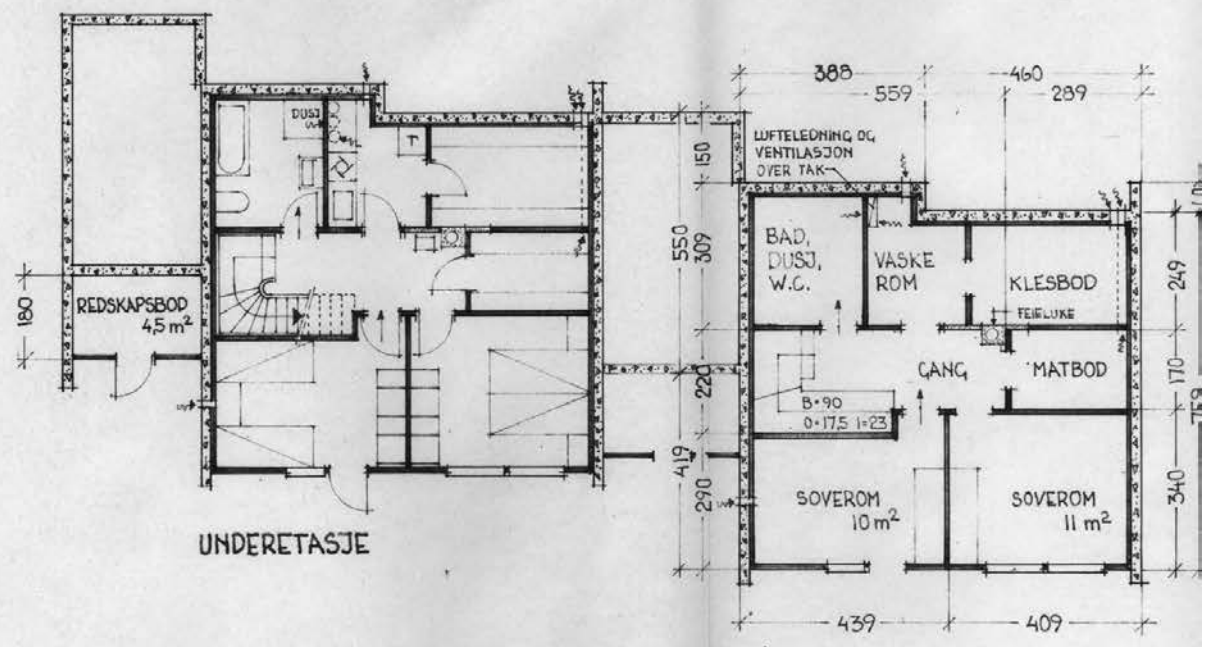
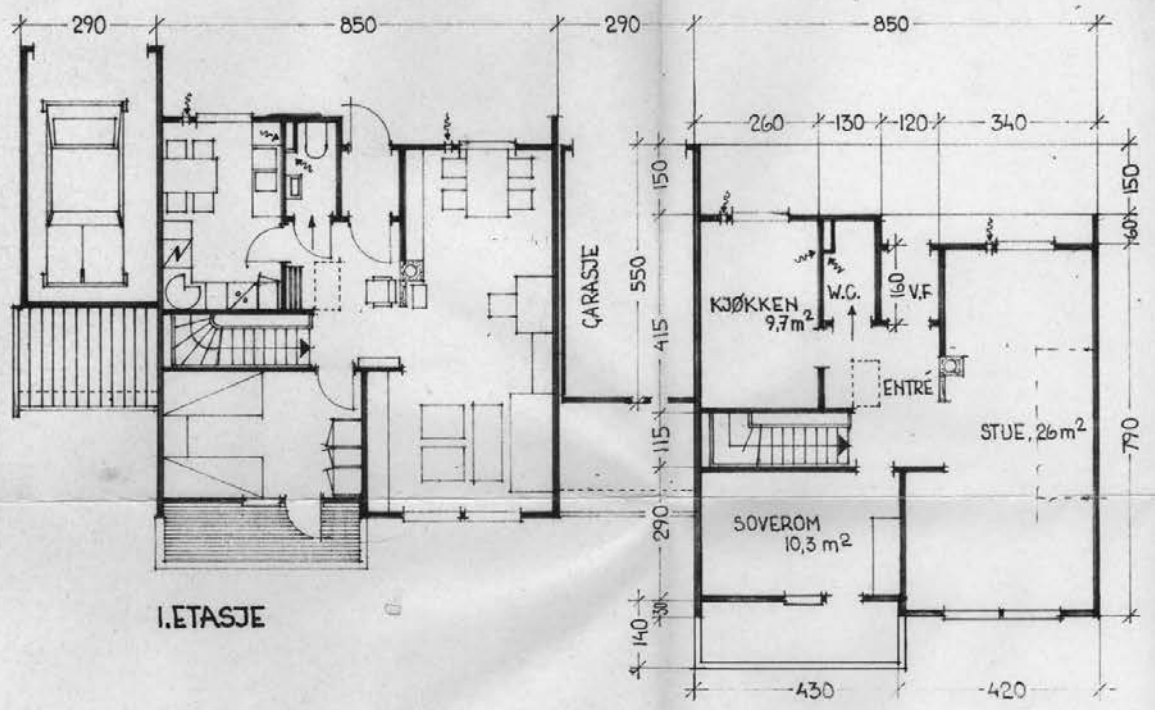
Leilighet 2 stk.

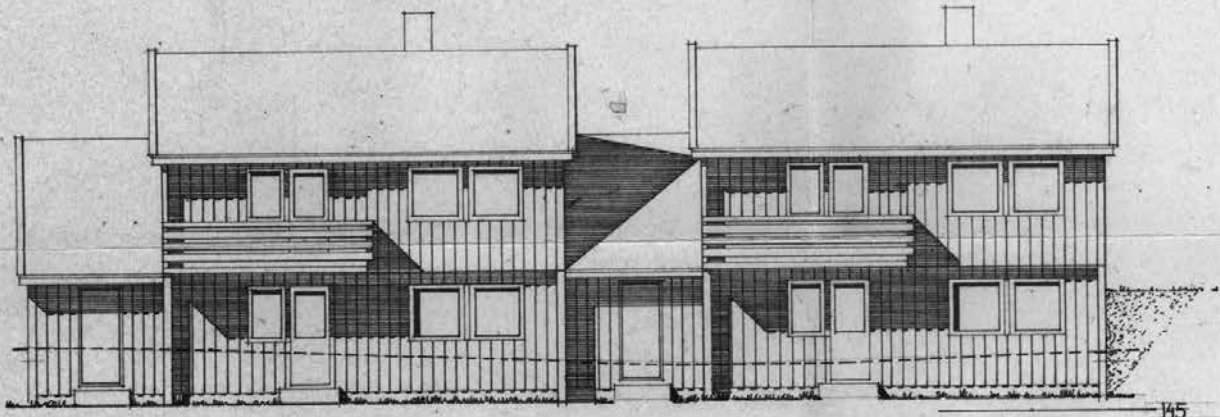
Sted og dato 27. desember 1984	Stempel for Bygningssjefen i Rølingen <i>L. J. Hansen</i>
--	--

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet

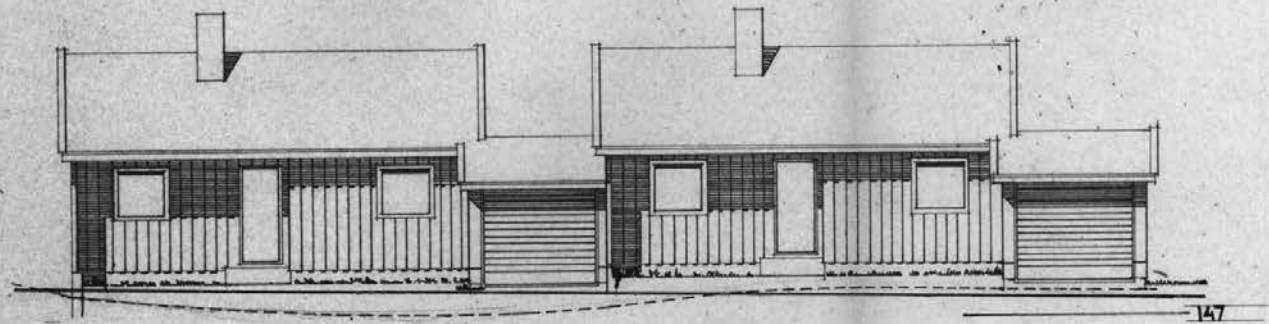
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81





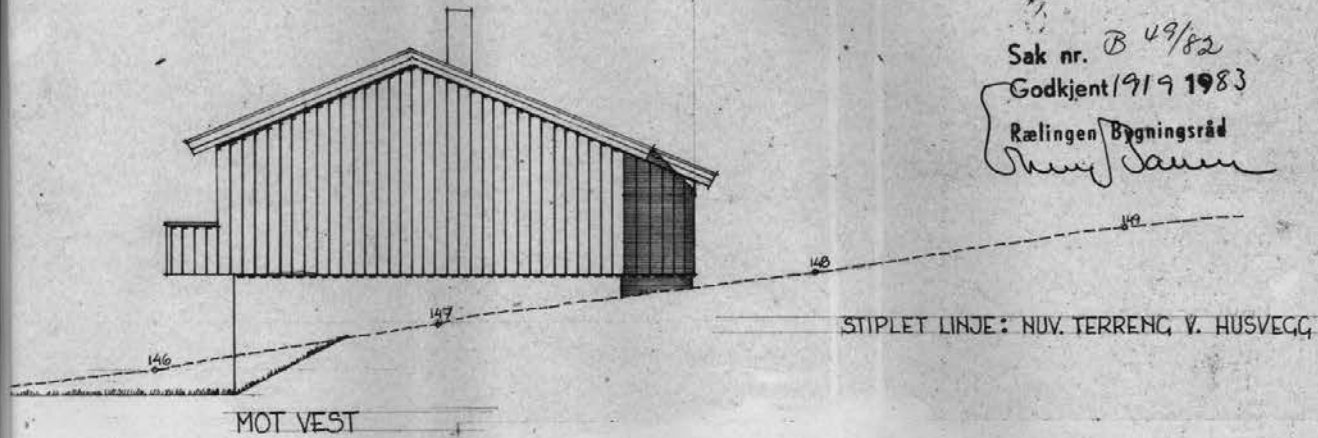
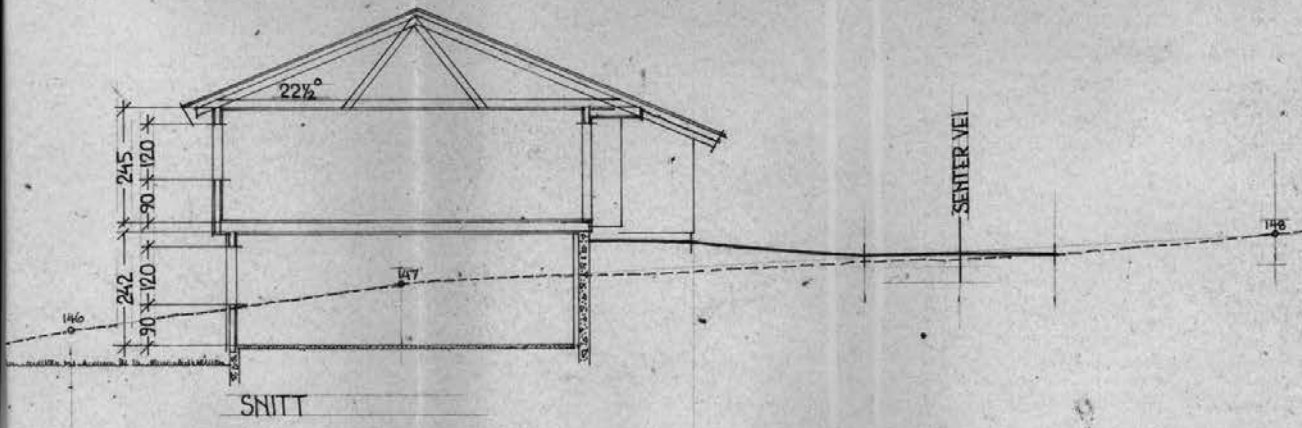
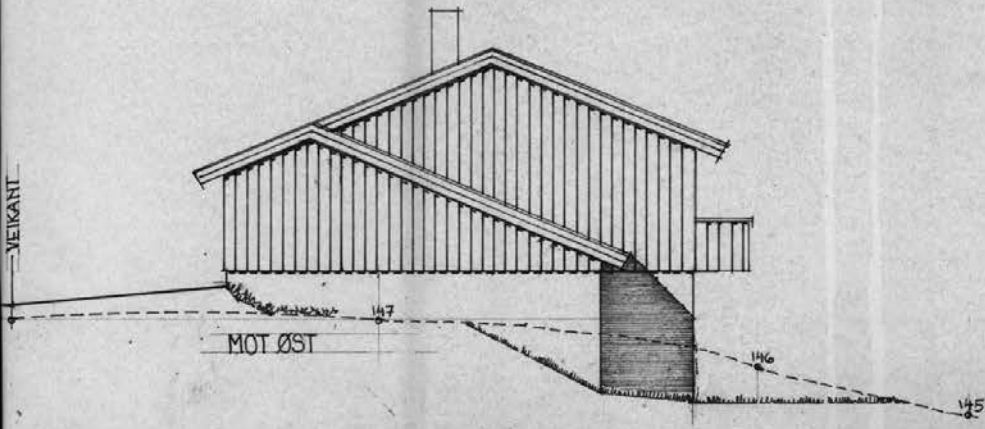
MOT NORD

145



MOT SYD

147



Sak nr. B 49/82
 Godkjent 1919 1983
 Rælingen Bygningsråd
M. Jansen

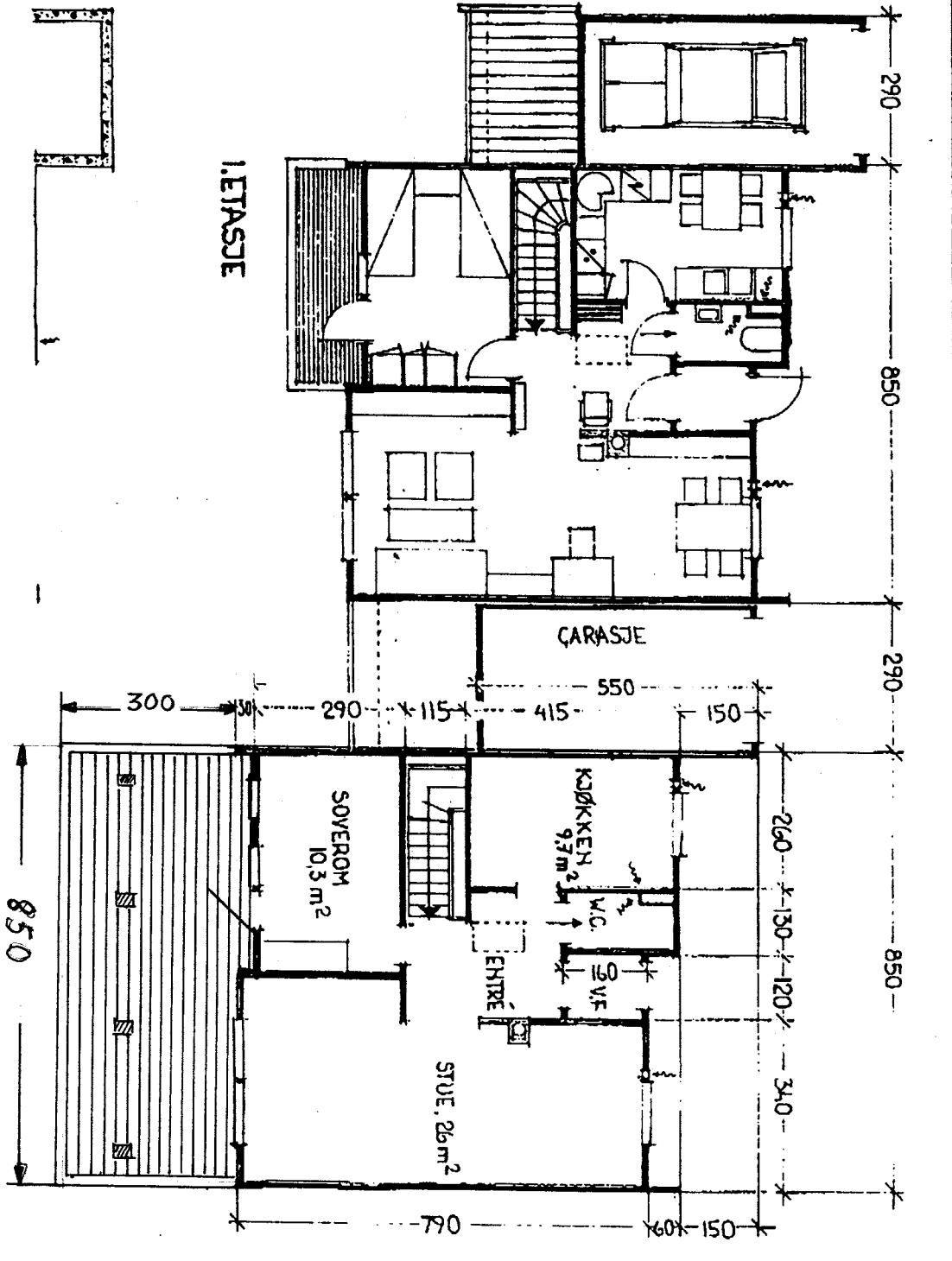
rettet:	dato:
opdrags giver / sak:	dato: 6-11-81
RÆLINGEN BBL	saksbeh: <i>CH</i>
STRØMSBORG	tegn: <i>CH/TS</i>
tegning:	mål: 1:100
FASADER, SNITT. HUS B2	saks- og tegn. nr.:
	Ø. 8107-122

NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 51 6 74
 PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG

Saks.no: D13 29/98,
5/3-1998

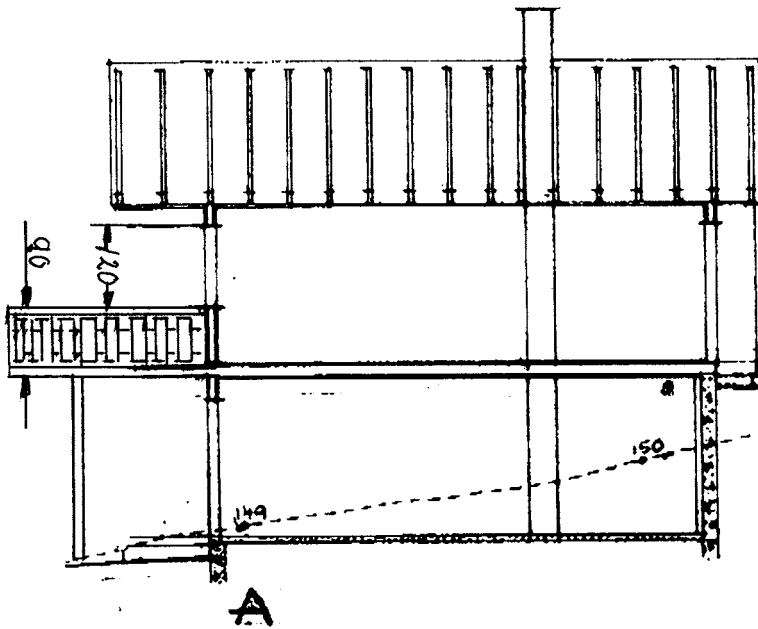
Se også tegningene av
1983

Therell Gruppen A.S. Trondheim, Klubb Adresse A.S.



14 AUG. 1987

B.1.

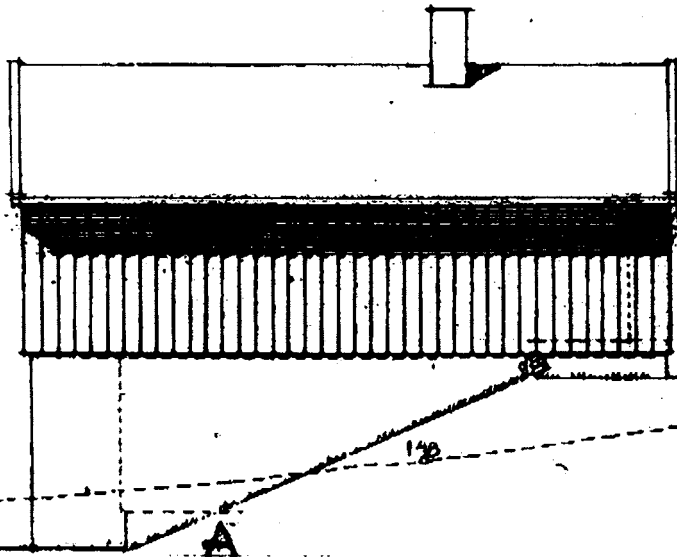


PROFIL A-A

Sak nr. NB 29/48,
5/3-1948

Se også tegning
av 1923

PROFIL B-B



PROFIL C-C

Sak nr. B 48/82

Godkjent 19/9 1983

Rælingen Bygningsråd

[Handwritten signature]

rettet:

oppdragsgiver / sak:

RÆLINGEN BBL
STRØMSBORG

arkitekt: *[Signature]*

tegn.: *[Signature]*

saks- og tegn. nr.:

dato:

dato: 6.11.81

mål:

1:100

tegning:

ÅVLER OG SNITT HUS A OG B.1

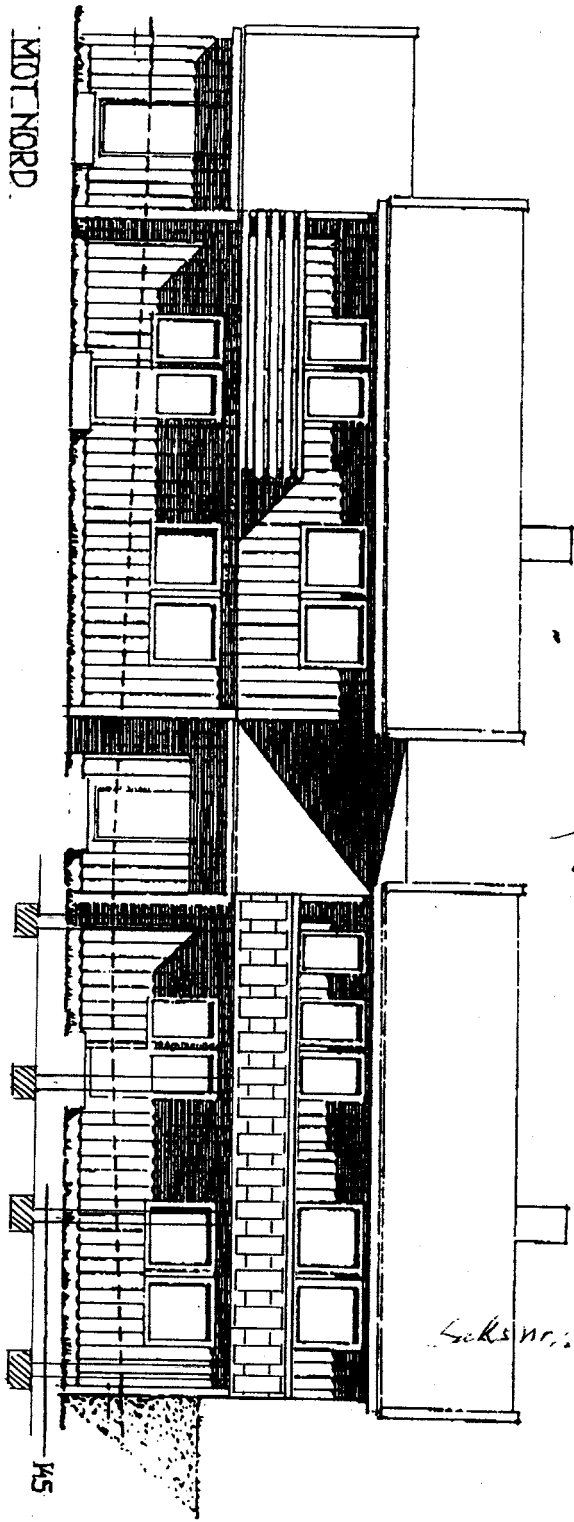
Ø8107-112

NBBL

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLD KONTORSTED
PELLYGATEN 81, 1700 SARPSBØ

tel. (031) 51 51 51

MOT NORD



Se også tegning
nr 1983

Sektions DB 29/98.
5/3 1998

14 AUG 1997



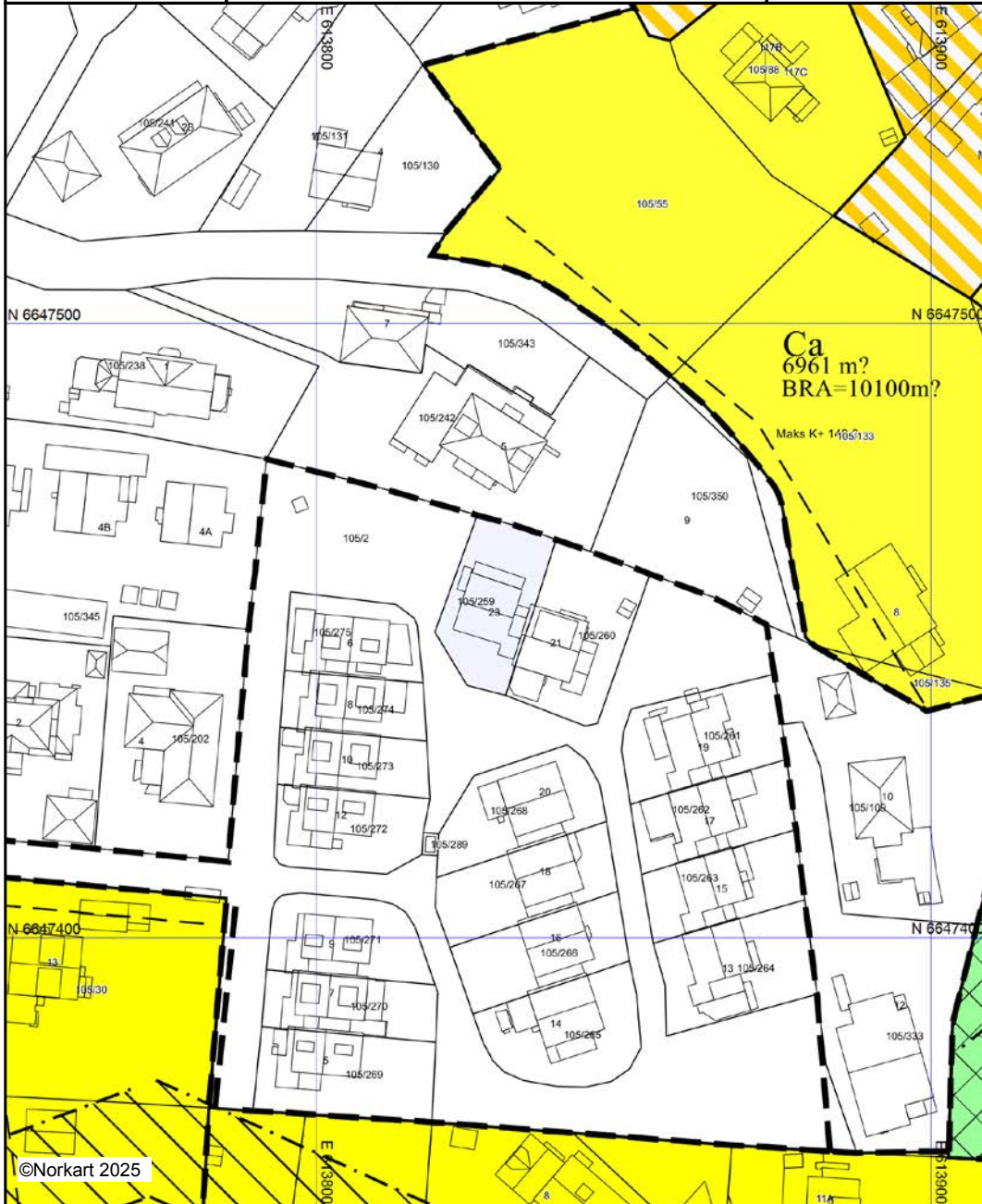
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 105/259
Adresse: Strømsborg 23
Utskriftsdato: 03.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig barnehage
-  Kjøreveg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Kollektivholdeplass
-  Naturområde
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Strømsborg 23 - Nabolaget Øvre Rælingen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Petrinehøy Linje 310, 330	8 min 0.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 17 klasser	9 min 3.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	8 min 4.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	4 min 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.2 km

Ladepunkt for el-bil

Lillestrøm Rådhus - Ansattparkering	14 min
Lillestrøm Rådhus - Gjesteparkering	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

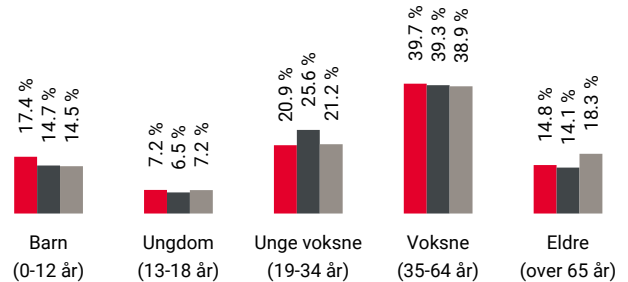
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Rælingen	1 303	523
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lilleborg barnehage (0-5 år) 67 barn	3 min 0.3 km
Heimen barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Petrine barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Slynga	12 min
Coop Extra Rælingen Post i butikk, PostNord	13 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Rud skole Aktivitetshall, ballspill	13 min	1 km
	Solbakken, gymsal Aktivitetshall	12 min	1.1 km
	SATS Lillestrøm	16 min	
	Fresh Fitness Lillestrøm	20 min	

Boligmasse



- 80% enebolig
- 3% rekkehus
- 3% blokk
- 14% annet

«Rolig, nære marka og Lillestrøm med de fleste fasiliteter inkl tog til Oslo på 12 min. Mange bra barnehager og god dekning»

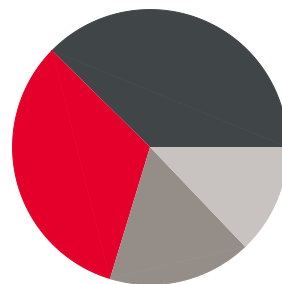
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Lillestrøm Torv	21 min
	Apotek 1 Romeriket Helsebygg	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

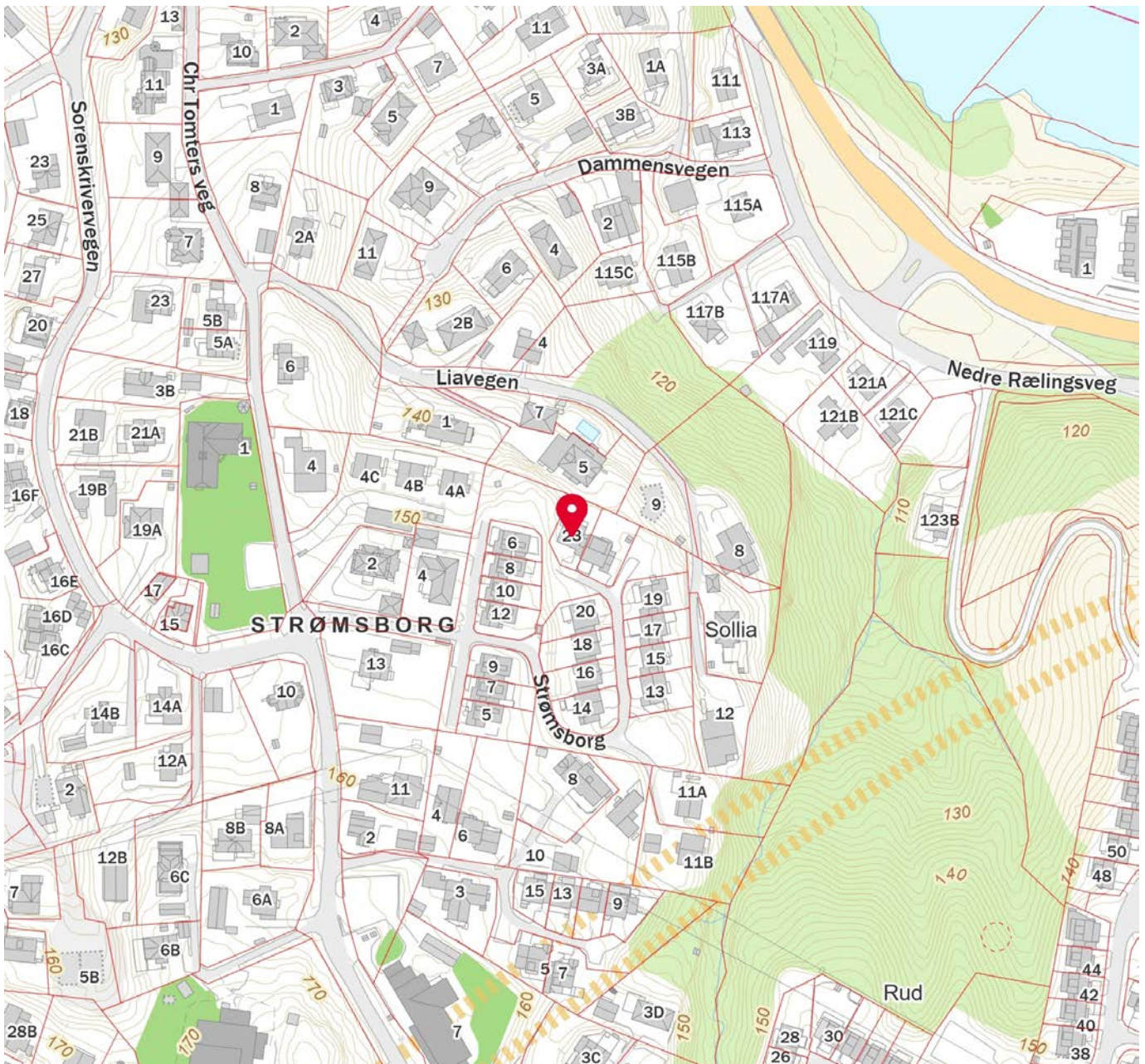
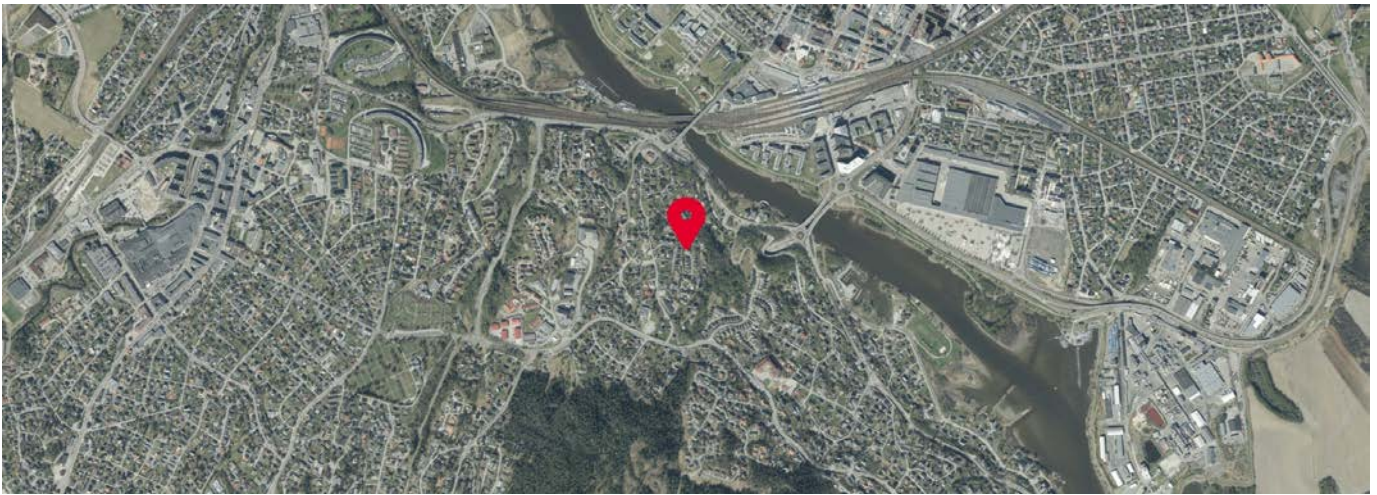
- Øvre Rælingen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Strømsborg 23
2005 RÆLINGEN

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre