

aktiv.



Møllervegen 12B, 2008 FJERDINGBY

**Innholdsrik og familievennlig
halvpart av tomannsbolig over 3
plan - Solrik uteplass - Integreert
enkelgarasje.**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Selger: Frank Lorentzen Kjerngård

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 179/179 kvm
Tomtstr.: 472.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 64
Oppdragsnr.: 1204250065

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling ved Iris Asak har gleden av å ønske velkommen til Møllervegen 12B! Dette er en romslig og innholdsrik halvpart av tomannsbolig over tre plan, beliggende i et rolig og etablert boligområde på Fjerdingby.

Boligen har en god planløsning med entré, kjøkken, lys stue, wc og vaskerom i 1. etasje. I 2. etasje får du 3 soverom, bad og walk-in closet. Kjelleren er innredet med kjellerstue, teknisk rom og bod. Du får også en integrert garasje med bod – supert for både bil og lagring.

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område med kort vei til skole, barnehage, lekeplasser og flotte turmuligheter. Gode bussforbindelser og nærhet til Lillestrøm gir enkel pendling til Oslo.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	81
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 44 m² Kjellerstue, teknisk rom og bod

1. etasje

BRA-i: 48 m² Gang, vaskerom, wc, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 45 m² Soverom, bad, walk-in closet

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Garasje med tilstøtende bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom beskrivelse er satt på grunnlag av hvordan rommet oppfattes på befaringssdag.

Det har blitt gjort endringer på rom fordeling siden byggeår.

Garasje og tilstøtende bod blir lagt inn under BRA-i grunnet adkomst via bolig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

472.1 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og populært boligområde i Rælingen kommune - ideelt for barnefamilier. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til det meste: skoler, barnehager, offentlig transport og et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud og fritidsaktiviteter.

Marikollen idrettspark er et naturlig samlingspunkt i området med alpinanlegg, hoppbakke, skøytebane, varmetue og lekeområder. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende Rælingsåsen og ved badeplassene Ramstadsjøen og Myrdammen. Sistnevnte er tilrettelagt med brygge, stupebrett og rullestolrampe.

Ravinen kultur- og familiesenter ligger kun 10 minutter unna med sykkel, og rommer bibliotek, ungdomsklubb, kulturskole, dansesal, helsetjenester og kafé. Nabolaget er kjent for sitt inkluderende bomiljø med sosiale aktiviteter som julegrantenning, påskerebus og sommerfest - et hyggelig sted å vokse opp.

Det er kort vei til både Marikollen Torg og dagligvarebutikker som Kiwi, Joker (søndagsåpen) og Rema 1000. I tillegg finnes lokale serveringssteder som Anitas Pizza & Catering og HIRA Foods - et pakistansk kjøkken med høy anerkjennelse i regionen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

I nærområdet finner du flere barnehager, hvor Tangen barnehage ligger ca. 550 meter unna. Det er gangavstand til Fjerdingby barneskole, Marikollen ungdomsskole og Rælingen videregående skole. OsloMet har også avdeling på Kjeller, kun en kort kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig via bussholdeplass på Aamodttoppen. Med bil er du i Lillestrøm på 6 minutter, Strømmen på 8 minutter og Oslo sentrum på under 30 minutter. Tog fra Lillestrøm tar deg til Oslo S på 10 minutter og til Gardermoen på 12 minutter.

Bygningssakkyndig

Taksering Norge AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur og fundament:

Gulv på grunn, grunnmur i betong m/kjeller. Ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmur/ringmur, støpt plate på mark. Det er synlige riss/sprekker på store deler av mur.

Yttervegger:

Liggende og stående kledning i panel.

Tak:

Pulttak.

Vinduer:

2-lags glass. Stue har vinduer fra 2018, resterende vinduer er fra 2011. I 2.etg er ett vindu fra 2006, resterende 2018. Vinduer i kjeller er ikke datomerket og antatt fra byggeår.

Etasjeskille:

Trebjelkelag

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det registreres manglende topplst.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fuktransport gjennom grunnmuren.

Fall ned mot garasje. Det er opprettet drenering med slukrist utenfor port.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

TG-3 satt på grunnlag av fall ned mot garasje som har tilkobling til bolig, riss/sprekker i betong samt store skader på puss på støttemur.

Anbefalte tiltak

Eier opplyser at de kjent med tidligere dreneringsproblemer på bolig. De har montert en alternativ dreneringsmetode som ikke krever graving "Active Dry tech metoden". Dette har ifølge eier gjort underverker for boligen.

Det kan være at mesteparten av funnene på befaringsdag er fra før dette ble montert.

Det blir gjort fuktsøk på kjellervegger uten utslag.

Takstmann vil anbefale å utbedre riss/sprekker deretter holde det under oppsyn. Skal det vise seg at det må dreneres på tradisjonell måte så er det et grovt estimat på pris.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.

Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Utgilidning av masse i garasje.

Anbefalte tiltak

Utbedring av riss / sprekker i grunnmur. Reperasjonsmørtel eller annet egnet produkt.

Utbedring av masse i garasje.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader er et grovt overslag. Det er ikke foretatt en helhetlig kontroll av grunnmur, så det må foretas ytterlige undersøkelser før riktig kostnad kan settes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører: Kjeller

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i karmer.

Anbefalte tiltak

Anbefales at vinduene i kjellerstue byttes. De har passert antatt levetid og isolasjonsevne er lav.

Råteskader er også påvist.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Tilegg for våtrom 2etg

TG-3 satt grunnet mangel på bruksendring.

Anbefalte tiltak

Melde inn bruksendring.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag. Det er ikke dokumentasjon på utførelse, dermed kan det bli omfattende å melde bruksendring.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Bod ved garasje

Problemer med å få bod og garasje tett, ovenfra og ned.

Riss/sprekkdannelse gulv.

Fuktutslag på montert hylle.

Anbefalte tiltak

Må utbedres for å unngå mer skade / fukt.

Utbedringskostnader er et grovt overslag. Det må foretas ytterlige undersøkelser før riktig utbedringsmetode og kostnader kan settes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Vaskerom

Bør utbedres for å unngå eventuelle skader.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nåværende sluk eller flytte sluket inn på vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med Tg2

Støttemur

Det registreres sprekker/ setningsskader.

Rekkverk for lavt.

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling.

Avskaling av puss.

Rom under terreng

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ut mot yttervegg.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Kun klaffventil på bod/teknisk rom.

Balkong, terrasse, platting

Rekkverk er for lavt.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Terrassen er delvis flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Håndløpere er værslitte, råte skader enkelte steder.

Maling flasser av på store deler av rekkverket.

Ikke kontrollert pga. terrassebord.

Vinduer og dører: 2etg

TG-2 grunnet alder på det ene vinduet, dette nærmer seg tiltenkt levetid.

Innerdører bærer preg av alder og slitasje. Enkelte dører bør justeres.

Badrom mangler terskellist.

Yttervegger

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kledning har ikke tilstrekkelig lufting på alle vegger.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Liggende panel som starter fra etasjeskille er kun inspisert fra bakkenivå.

Som følge av beskaftenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftninger.

Etasjeskille og gulv på grunn

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Ildsted/Skorstein: 1etg

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Gjøres oppmerksom på avvik fra feiervesenet.

Ildsted/Skorstein: Kjeller

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Kjøkken

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slagskade på platetopp.

Generell slitasje grunnet alder.

Avtrekk har begrenset funksjon. Ikke mulig å justere nivå.

Toalettrom: 1etg

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Trapp: Ned til kjeller

Trappen bærer preg av alder og slitasje, samt malingsflekker.

Trapp er antatt å være fra byggeår.

Mangler håndløper på begge sider.

Rekkverk har for stor åpning. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10cm.

Trapp: Opp til 2etg

TG-2 gitt grunnet antatt alder.

Avløpsrør

Ingen dokumentasjon.

TG-2 blir satt grunnet antatt alder på avløpsrør nærmer seg estimert levetid.

Vannledninger

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på vaskerom.

Hvis kobberrør er fra byggeår burde disse vurderes byttet pga antatt levetid som er 25-100år. Anbefalt brukstid 50år.

Vannrør til utekran er uisolert og er utsatt for frost.

Elektrisk

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Varmtvannsbereder

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Ventilasjon

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom: 2etg

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Våtrom: 2etg - membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det registreres sprekk i klosettet.

Det registreres en sprekk i servant.

Det registreres skader på dusjkabinettet.

Våtrom: 2etg - ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Våtrom: 2etg - fukt

Det ble ikke utført hulltaking da det er etablert dusjkabinett på badet.

Det ble utført fuktsøk på gulvoverflate hvor det ble indikert noe fukt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja. Løse fliser på badegulv.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Selvgjort. Rørleggerarbeid er utført av fagpersonell som vennetjeneste.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Selvgjort

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja. Tidligere vanninntrengning i kjeller - løst med "Drenering uten å grave" . Friske Bygg AS

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

Svar: Ja. Får ikke helt tett mellom ny og gammel terrasse

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

Svar: Ja. Støttemuren ned til uteboden flasser og trenger jevnlig vedlikehold.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Oppgradert sikringsskap.

Arbeid utført av: Een elektro.

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

Svar: Ja. Eltilsynet har vært der for ca 10 år siden.

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

Svar: Ja. Badet i 2. etasje. Toalett i 1. etasje er utført med egeninnsats.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Tak og bakvegg utført av firma.

Arbeid utført av: Storvik tak og bygg.

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

Svar: Ja. Badet i 2. etasje er egentlig registrert som ett soverom. Badet som opprinnelig var - er nå bod i gang.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja. Usikker på om uteboden er ferdigmeldt - den er byggemeldt i sin tid og byggetillatelse er gitt. Mulig manglende ferdigattest på tiltaket.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja. Mulig manglende ferdigattest på utebod. Ellers ingen kjennskap til manglende attester.

Innhold

1.etg: Entré/gang, kjøkken, stue, wc, vaskerom

2.etg: 3 soverom, bad, walk-in closet

Kjeller: Kjellerstue, teknisk rom, bod.

Annet: Integrert garasje med tilstøtende bod.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i enkel garasje.

Forsikringsselskap

Dnb Forsikring

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner,
Varmepumpe.
Peisovn.
Gulvvarme i bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 22 367

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 1 721 449

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 885 796

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 64 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:

3224/99/64:

28.04.1967 - Dokumentnr: 801748 - Erklæring/avtale

ÅRL AVGIFT KR 60,- PR LEILIGHET FOR KLOAKKRENSNING M V

KOMM HAR PANTERETT FOR 3 ÅRS AVG

Overført fra: Knr:3224 Gnr:99 Bnr:61

12.10.1967 - Dokumentnr: 104329 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:99 Bnr:61

11.09.1968 - Dokumentnr: 103746 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3224 Gnr:99 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 698957 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:99 Bnr:64

01.01.2024 - Dokumentnr: 133390 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:99 Bnr:64

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er følgende avvik fra dagens bruk:

- Utvidet vindfang ved å gjøre vaskerom mindre i 1. etasje.
- Etablert bad i godkjent soverom.
- Etablert soverom i rom godkjent som loft. Ikke bruksendret.
- Etablert walk-in closet i godkjent bad.
- Kjelleren er godkjent med disponibelt rom (innredet som kjellerstue), tørk, mat, ved.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen følger "Reguleringsplan for området mellom Gressnebben og Hegrevn. gnr. 102, bnr. 6 m.fl" id: 177.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er ingen risiko for skred på eiendommen og det opplyses at det er ingen konsekvens med skred.

Eiendommen ligger i et middels til lavt aktsomhetsområde for radon.

Eiendommen er registrert i kulturminneplan med vernekategorier 2.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

113 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 624 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 627 550 (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 113 850

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger / overtagelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler bistås av

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

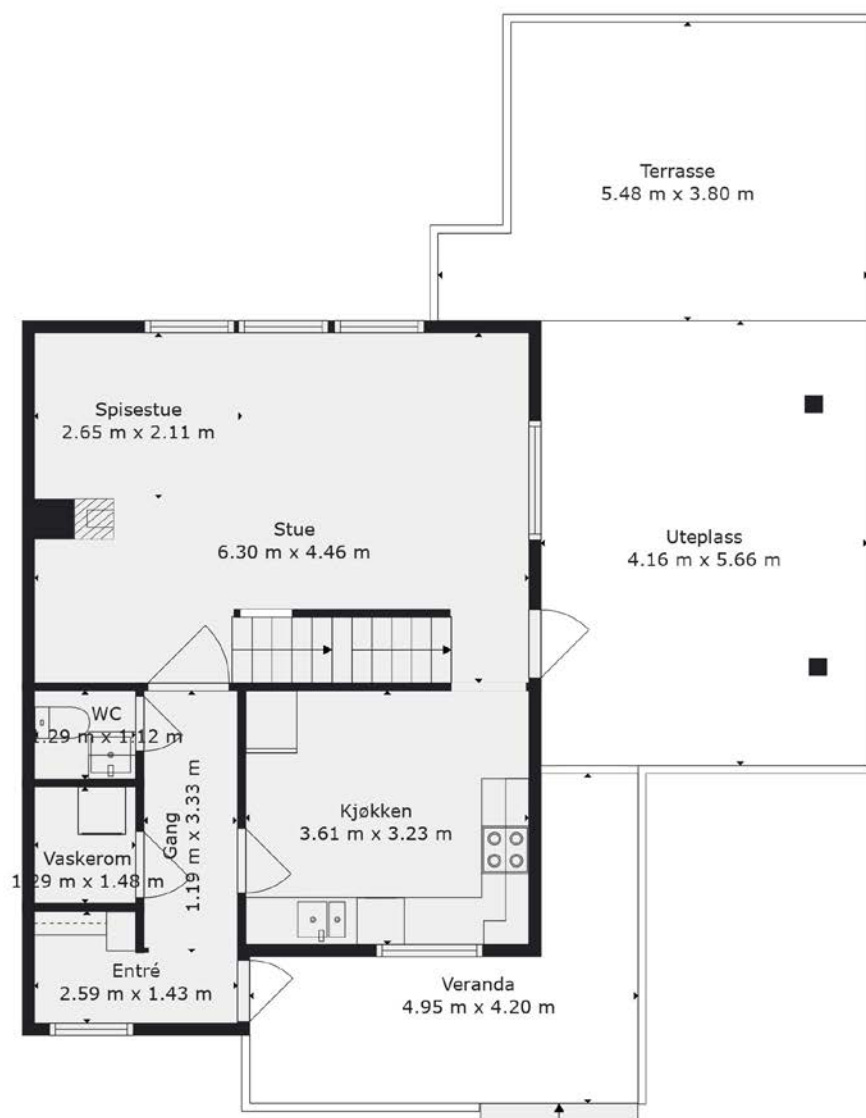
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

23.06.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen inn!



Romslig stue med gode møbleringsmuligheter.





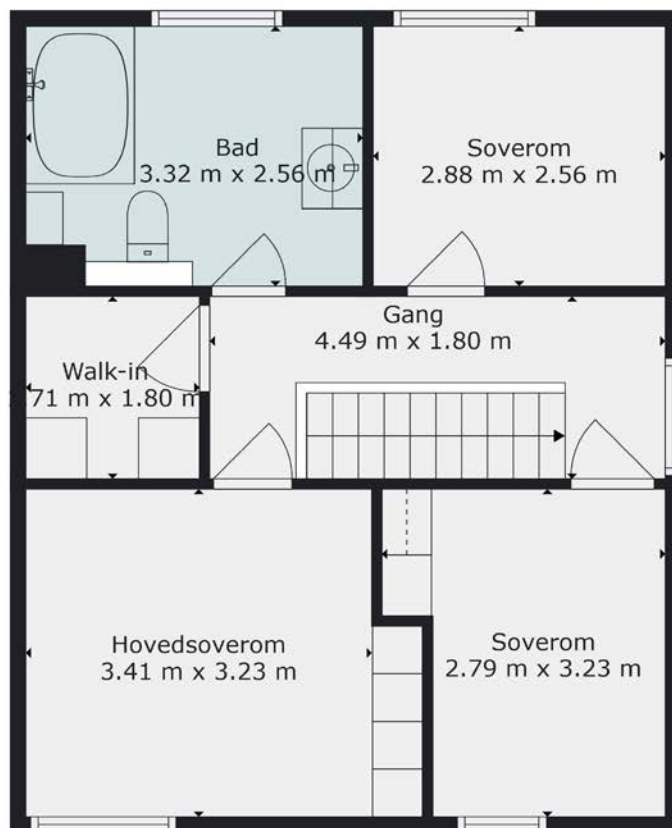
Kjøkkenet er i eget rom.



Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate.



I 1.etasje har man wc-rom.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Boligen har tre soverom av god størrelse.



Hovedsoverom.



Soverom 2.

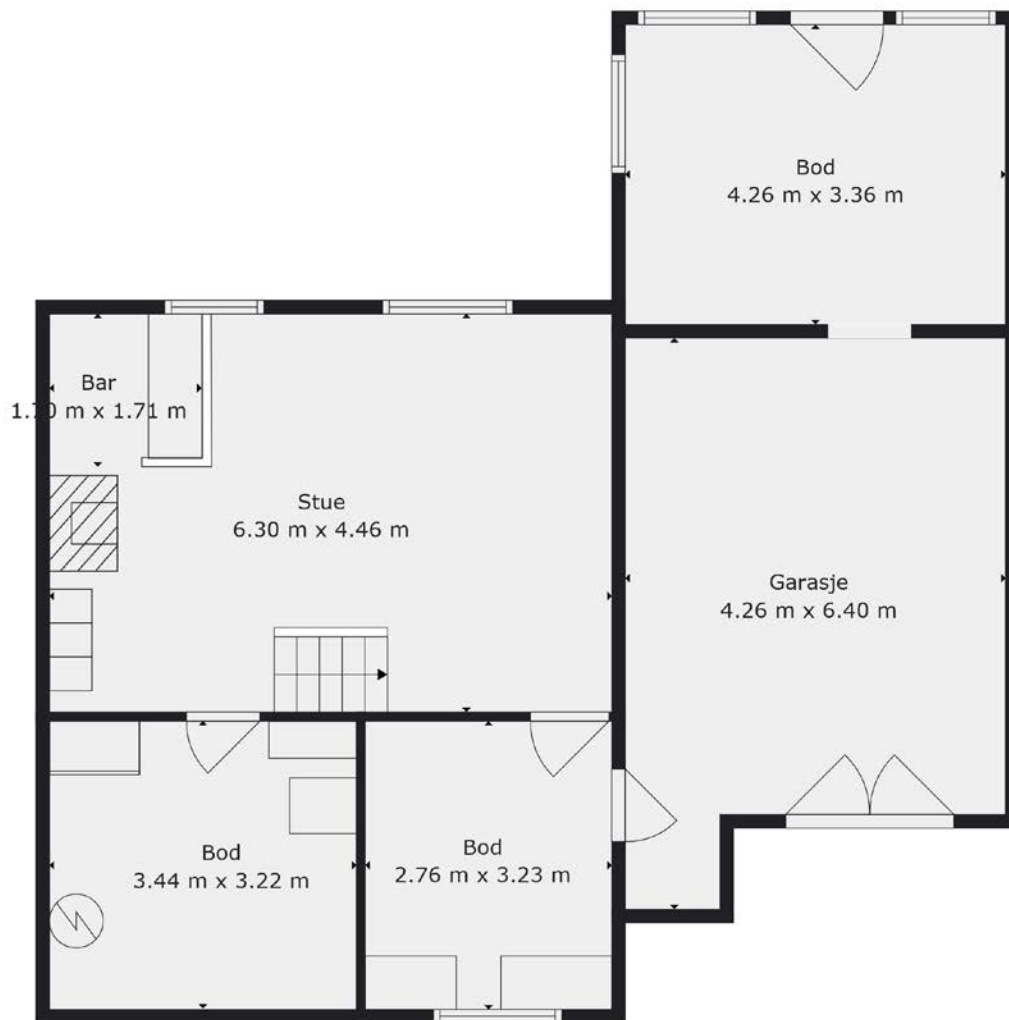


Soverom 3.



Stort bad med gulvvarme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Innredet kjellerstue. Ikke bruksendret fra disponibelt rom.







Vedlegg

Nabolagsprofil

Møllervegen 12B - Nabolaget Aamodtalléen/Sundenga - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lund Linje 350	9 min 0.8 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 23.9 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.) 455 elever, 22 klasser	21 min 1.7 km
Smestad skole (1-7 kl.) 489 elever, 29 klasser	5 min 3.1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	20 min 1.7 km
Rælingen videregående skole 579 elever	18 min 1.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	9 min 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Fjerdingby innfartsparkering	16 min
Rælingen vgs - Akershus fylkeskomm..	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

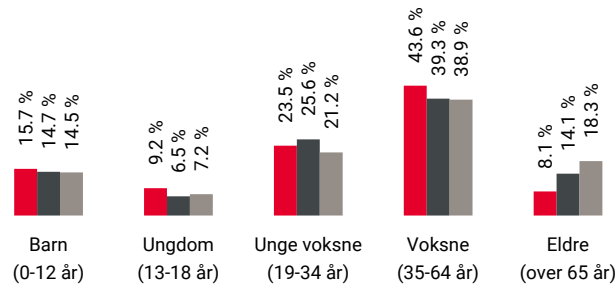
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aamodtalléen/Sundenga	942	413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tangen barnehage (1-5 år) 35 barn	12 min 1 km
Sannum barnehage (1-5 år) 84 barn	19 min 1.5 km
Torva barnehage (1-5 år) 77 barn	5 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Rælingen	12 min
Rema 1000 Marikollen Torg	19 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Sundenga borettslag	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Fjerdingby skole	14 min	🚶
Aktivitetshall	1.1 km	
🚴 Puls Marikollen	19 min	🚶
🚴 Feel24 Rælingen (planlagt 2025)	19 min	🚶

Boligmasse



34% enebolig
28% rekkehus
18% blokk
19% annet

«Fint og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

8 min 🚗



Ringen apotek Rælingen

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
34% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



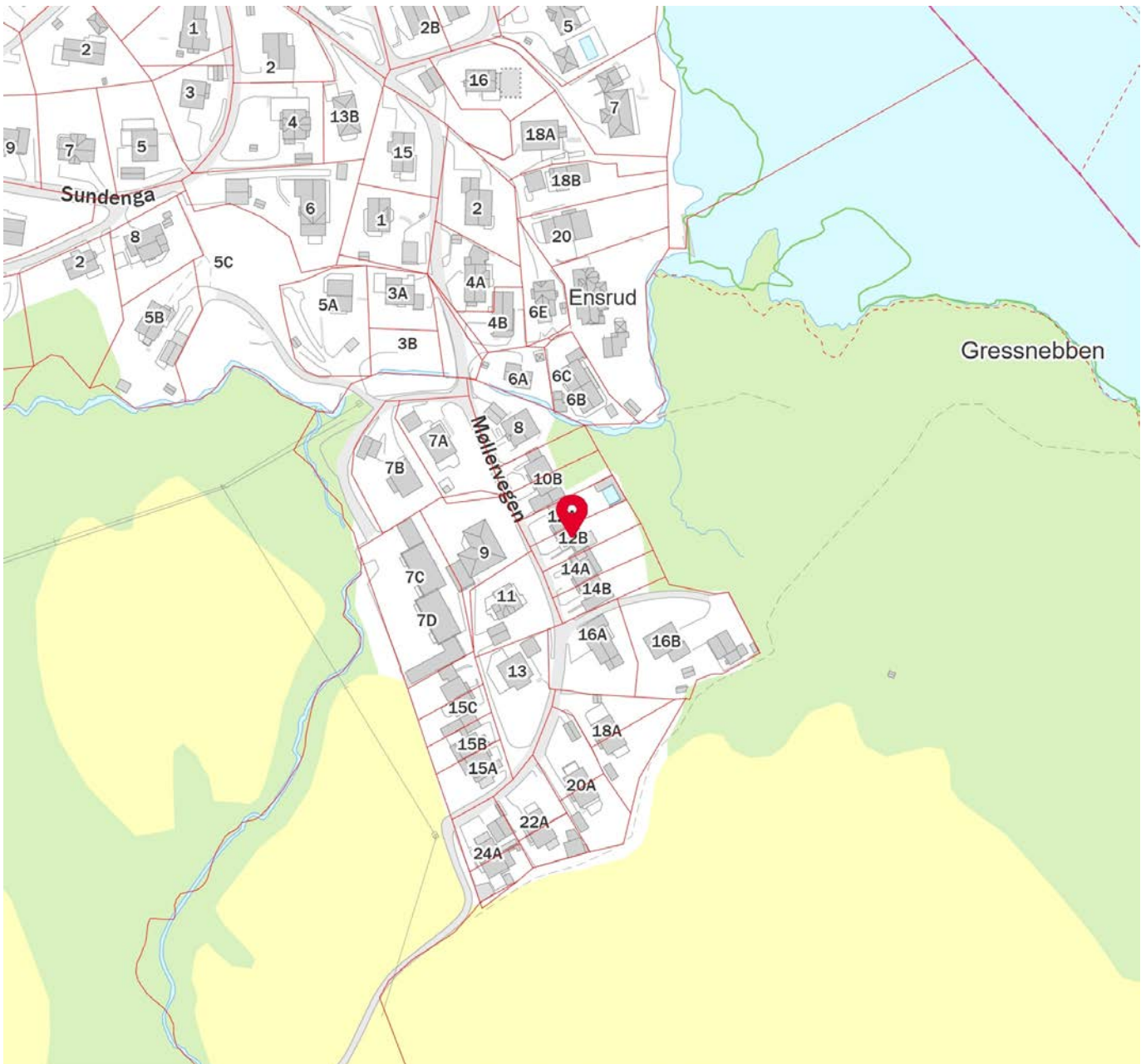
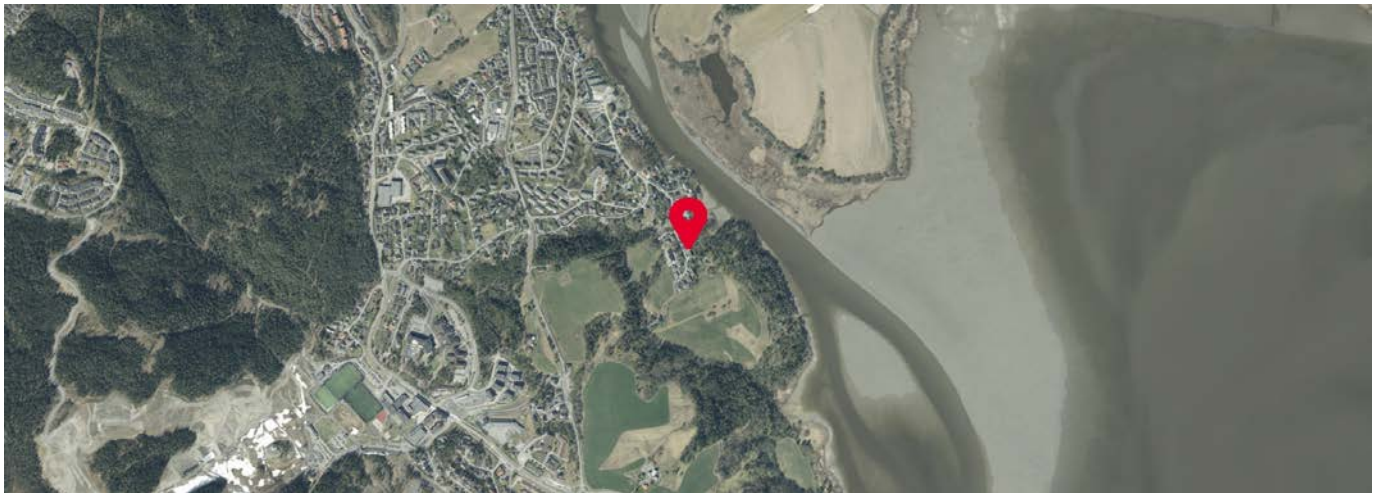
0%

47%

Aamodtalléen/Sundenga
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Møllervegen 12 B 2008 FJERDINGBY

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1967

BRA: 179 m²

BRA-i: 179 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32825>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det registreres manglende toppliste.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Fall ned mot garasje. Det er opprettet drenering med slukrist utenfor port.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

TG-3 satt på grunnlag av fall ned mot garasje som har tilkobling til bolig, riss/sprekker i betong samt store skader på puss på støttemur.

Anbefalte tiltak

Eier opplyser at de kjent med tidligere dreneringsproblemer på bolig. De har montert en alternativ dreneringsmetode som ikke krever graving "Active Dry tech metoden". Dette har ifølge eier gjort underverker for boligen.

Det kan være at mesteparten av funnene på befaringssdag er fra før dette ble montert.

Det blir gjort fuktsøk på kjellervegger uten utslag.

Jeg vil anbefale å utbedre riss/sprekker deretter holde det under oppsyn.

Skal det vise seg at det må dreneres på tradisjonell måte så er det et grovt estimat på pris.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Utglijning av masse i garasje.

Anbefalte tiltak

Utbedring av riss / sprekker i grunnmur. Reperasjonsmørtel eller annet egnet produkt.

Utbedring av masse i garasje.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader er et grovt overslag. Det er ikke foretatt en helhetlig kontroll av grunnmur, så det må foretas ytterlige undersøkelser før riktig kostnad kan settes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører: Kjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i karmer.

Anbefalte tiltak

Anbefales at vinduene i kjellerstue byttes. De har passert antatt levetid og isolasjonsevne er lav. Råteskader er også påvist.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Tilegg for våtrom 2etg

Oppsummering

TG-3 satt grunnet mangel på bruksendring.

Anbefalte tiltak

Melde inn bruksendring.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag. Det er ikke dokumentasjon på utførelse, dermed kan det bli omfattende å melde bruksendring.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Bod ved garasje

Oppsummering

Problemer med å få bod og garasje tett, ovenfra og ned.

Riss/sprekkdannelse gulv.

Fuktutslag på montert hylle.

Anbefalte tiltak

Må utbedres for å unngå mer skade / fukt.

Utbedringskostnader er et grovt overslag. Det må foretas ytterlige undersøkelser før riktig utbedringsmetode og kostnader kan settes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Bør utbedres for å unngå eventuelle skader.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nåværende sluk eller flytte sluket inn på vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekker/ setningsskader.

Rekkverk for lavt.

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling.

Avskaling av puss.

Anbefalte tiltak

Utbedre skader på støttemur.

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Høyere rekkverk bør etableres.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ut mot yttervegg.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Kun klaffventil på bod/teknisk rom.

Anbefalte tiltak

Anbefales ytterligere ventilering av kjeller.

Det er ikke påvist fukt på befaringsdag.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er for lavt.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Terrassen e delvisr flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Håndløpere er værslitte, råte skader enkelte steder.

Maling flasser av på store deler av rekkverket.

Ikke kontrollert pga. terrassebord.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Råteskadet trevirke må skiftes.

Vinduer og dører: 2etg

Oppsummering

TG-2 grunnet alder på det ene vinduet, dette nærmer seg tiltenkt levetid.

Innerdører bærer preg av alder og slitasje. Enkelte dører bør justeres.

Anbefalte tiltak

Levetid på vinduet fra 2006 nærmer seg tiltenkt levetid, og bør dermed vurderes å byttes.

Innerdører bør justeres.

Innerdører bærer preg av slitasje og alder. Enkelte av dørene bør justeres. Overflatebehandling kan vurderes før eventuelt bytte.

Badrom mangler terskellist.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kledning har ikke tilstrekkelig lufting på alle vegger.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Liggende panel som starter fra etasjeskille er kun inspisert fra bakkenivå.

Som følge av beskaftenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Anbefalte tiltak

Utbedring av lufting ved eventuelt bytte av kledning. Det er i hovedsak nederst på stående kledning som bærer preg av dårlig lufting i form av sprekkdannelse og råte.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein: 1etg

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Gjøres oppmerksom på avvik fra feiervesenet.

Anbefalte tiltak

Anbefales at feiervesenet får tilgang til pipe for videre undersøkelse.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn er målt til 25cm. Denne skal være minimum 30 cm utenfor illegget (døren) til ovnen.

Ildsted/Skorstein: Kjeller

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Anbefalte tiltak

Bør monteres ildfast plate på gulvet.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slagskade på platetopp.

Generell slitasje grunnet alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Platetopp kan vurderes byttet.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Ikke mulig å justere nivå.

Anbefalte tiltak avtrekk

Begrensning av funksjon kan skyldes fett / skitt i avtrekkvifte / rør. Rengjøring anbefales.

Utbedring av nivå justering på avtrekkvifte.

Toalettrom: 1etg

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Bør vurderes mekanisk avtrekk.

Trapp: Ned til kjeller

Oppsummering

Trappen bærer preg av alder og slitasje, samt malingsflekker.

Trapp er antatt å være fra byggeår.

Mangler håndløper på begge sider.

Rekkverk har for stor åpning. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av rekkverk og montering av håndløper.

Trapp: Opp til 2etg

Oppsummering

TG-2 gitt grunnet antatt alder.

Avløpsrør

Oppsummering

Ingen dokumentasjon.

TG-2 blir satt grunnet antatt alder på avløpsrør nærmer seg estimert levetid.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på vaskerom.

Hvis kobberør er fra byggeår burde disse vurderes byttet pga antatt levetid som er 25-100år. Anbefalt brukstid 50år.

Vannrør til utekran er uisolert og er utsatt for frost.

Anbefalte tiltak

Deler av anlegget har behov for oppgradering pga estimert levetid.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelse av det elektriske.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Anbefalte tiltak

Bereder anbefales å være plassert i rom med sluk.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Ytterlige klaffventiler i 1etg og kjeller anbefales. Det er ikke luftespalter på vinduene.

Våtrom: 2etg

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det registreres sprekk i klosett.

Det registreres en sprekk i servant.

Det registreres skader på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servant og toalett bør vurderes byttet for å forhindre ytterlige skader.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Utbedring av avtrekk.

Rengjøring eller bytte ut.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke utført hulltaking da det er etablert dusjkabinett på badet.

Det ble utført fuktsøk på gulvoverflate hvor det ble indikert noe fukt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Mangler bruksendring:
2etg: Bad gjort om til bod/walk-in closet.
Soverom gjort om til bad.

Mangler ferdigattest:
Påbygd bod ved garasje.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Før 1970 var det ikke spesifikke og detaljerte krav til brannvegger.
Brannveggen oppfyller ikke dagens krav.
Dette utløser ingen krav til utbedring da bolig er oppført før 1985.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Pulverapparat uten dato merking og service. Ukjent alder.

Det mangler røykvarsler.
På befaringsdag var røykvarslere tatt bort. Kunde opplyste på befaringsdag at de skulle monteres opp igjen, men batteri bytte skulle utføres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.6.2025

Rapportdato
21.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Frank Lorentzen Kjørngård

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring stemmer overens med bygningssakkyndige funn og oppfattelse av bolig.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Geir Ove Kinn

Telefon: 97174760

Firma: G.O Taksering AS

Epost: gok@takseringnorge.no

Adresse: Fuglerudvegen6, 2070 Råholt

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det ble ikke utført kontroll av tak på befaringdag pga adkomst muligheter.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske og rør anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av åpent eller skjult anlegg. Det legges vekt på at taksmann ikke er fagmann innenfor elektro eller rør. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet kontroll av EL-anlegg og rørsystemer.

Informasjon om boligen

Adresse: Møllervegen 12 B, 2008 Fjerdingby

Kommunenr: 3224

Gårdsnr: 99

Bruksnr: 64

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1967 - Tegninger på bolig ble godkjent i 1967.

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig: Her blir man møtt av terrasse som er to trinn opp fra grunn, og som strekker seg rundt 2/3 vegger på boligen. Pent opparbeidet terrasse av fin størrelse. Rekkverk rundt hele terrasse. Boligen har stående kledning i første etasjeskille, deretter går det over til liggende kledning opp til tak.

Innvendig: 1etg består av gang/entré, vaskerom, toalettrom, stue og kjøkken. Gang med muligheter for avkledning.

Enkelt toalettrom med gulvmontert toalett og servant med servantskap.

Stue med gode vindus flater som gir godt med lys inn i bolig.

Kjøkken av romslig størrelse, hvor det er integrert platetopp og stekeovn. Todelt vaskekum med enhånds blandeblender.

2etg - Her er det 3soverom med grei størrelse, walk-in closet og bad(våtrom).

To av soverommene innehar plassbygde skap.

Walk-in closet for å skape bedre plass på soverom.

Badet er av fin størrelse hvor gulv og vegger er flislagt men panel i taket.

Kjeller: Består av kjellerstue, teknisk rom og bod til garasje.

Kjellerstue er lektet ut og kledd med stående villmarkspanel.

Teknisk rom er av betong med malte overflater.

Bod er det flislagt gulv med betong vegger med malte overflater.

Garasje/bod: Garasjen har tilknytning til bolig via dør fra gang/entré i kjeller.

Garasje er av betong med malte vegger / tak.

Boden har blitt ført opp i leca med dør ut på tomt.

Gjøres oppmerksom på:

Manglende melding av bruksendring av bad som tidligere var soverom. Walk-in closet som tidligere var bad.

Manglende ferdigattest på bod ved garasje.

Stor slitasje av mur / betong. Eier har opplyst om at det har vært store fukt problemer knyttet mangel på drenering. Det har blitt opprettet en annen type form for drenering for boligen "active dry tech", og eier sier at dette har fungert bra.

Bør utbedres og holdes under oppsyn.

Støttemur har også skader, burde utbedres og holdes under oppsyn.

Det er en lekkasje mellom garasje og bod i taket. Eier opplyser om at de har prøvd å få det tett uten å lykkes. Det er opprettet en form for "skjult" renne på terrasse.

Vaskerom i 1etg fungerer som tiltenkt, men anbefaler utbedring av sluk og lokasjon på sluket.

Varmtvannsbereder burde byttes pga alder.

Bad/våtrom i 2etg er ikke dokumentert utført arbeid. Dette er gjort med egeninnsats. Det er ikke meldt bruksendring.

Det er manglende tilsyn av pipe. Anbefales å kontakte feiervesenet.

Det foreligger ikke samsvarserklæring. Anbefales at det blir gjort tilsyn av det elektriske anlegget.

Ellers bærer boligen preg av tilsynelatende normal slitasje

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	48	0	0	0
2. etasje	45	45	0	0	0
Kjeller	44	44	0	0	0
Garasje med tilhørende bod	42	42	0	0	0
Terrasse	0	0	0	0	59
Totalt m²	179	179	0	0	59

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	48	0	Gang - Vaskerom - WC - Stue - Kjøkken	
2. etasje	45	40	5	Soverom - Bad.	Garderobe / Walk-in closet.
Kjeller	44	27	17	Kjellerstue	Teknisk rom og bod
Garasje med tilhørende bod	42	0	42		Garasje og tilstøtende bod.
Totalt m²	179	115	64		

Kommentar til arealberegning

Rom beskrivelse er satt på grunnlag av hvordan rommet oppfattes på befaringssdag. Det har blitt gjort endringer på rom fordeling siden byggeår. Garasje og tilstøtende bod blir lagt inn under BRA-i grunnet adkomst via bolig.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Styringsenhet for drenerings løsning

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark

Det er synlige riss/sprekker på store deler av mur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Opplysninger fra eier: Det har ikke blitt byttet drenering etter byggeår.

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det registreres manglende topplist.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Fall ned mot garasje. Det er opprettet drenering med slukrist utenfor port.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

TG-3 satt på grunnlag av fall ned mot garasje som har tilkobling til bolig, riss/sprekker i betong samt store skader på puss på støttemur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier opplyser at de kjent med tidligere dreneringsproblemer på bolig. De har montert en alternativ dreneringsmetode som ikke krever graving "Active Dry tech metoden". Dette har ifølge eier gjort underverker for boligen.

Det kan være at mesteparten av funnene på befaringsdag er fra før dette ble montert.

Det blir gjort fuktsøk på kjellervegger uten utslag.

Jeg vil anbefale å utbedre riss/sprekker deretter holde det under oppsyn.

Skal det vise seg at det må dreneres på tradisjonell måte så er det et grovt estimat på pris.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller

Grunnmur med kjeller og garasje

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong

Grunnmur i betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om spreken er gjennomgående.

Utglidning av masse i garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av riss / sprekker i grunnmur. Reperasjonsmørtel eller annet egnet produkt.

Utbedring av masse i garasje.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader er et grovt overslag. Det er ikke foretatt en helhetlig kontroll av grunnmur, så det må foretas ytterlige undersøkelser før riktig kostnad kan settes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000







6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur fra innkjørsel til garasje. Støttemuren ser ut til å være bygd med leca/betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres sprekker/ setningsskader.

Rekkverk for lavt.

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling.

Avskaling av puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre skader på støttemur.

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Høyere rekkverk bør etableres.



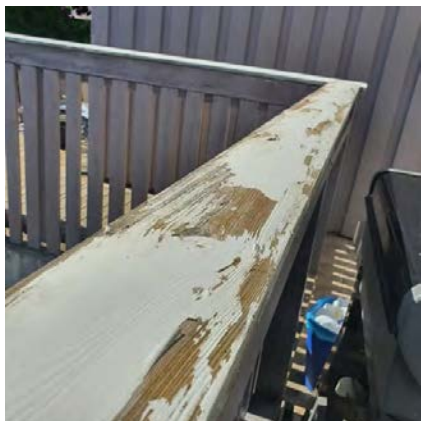
6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Innredet kjellerstue med stående villmarkspanel.	
Bod/teknisk rom er i mur med malt overflate på vegg og gulv.	
Bod har flislagt gulv med murvegger.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Utlekking og panel i kjellerstue ble utført ca 2005 med egeninnsats.	
Bod ble gjort 2009 med egeninnsats.	
Teknisk rom 2020 med egeninnsats.	
Er det foretatt hulltaking i utlekket vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ut mot yttervegg.	
Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Kun klaffventil på bod/teknisk rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefales ytterligere ventilerings av kjeller.	
Det er ikke påvist fukt på befaringsdag.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Fin oppbygd terrasse bygd delvis på betong. Skaper ett fint inngangsparti og videre gange.	
Det er etablert en terrasse på taket til garasjen, hvor deler av den er flislagt. Tak over deler av terrasse..	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygd på terrasse	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja



Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverk er for lavt.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Terrassen e delvis flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Håndløpere er værslitte, råte skader enkelte steder.

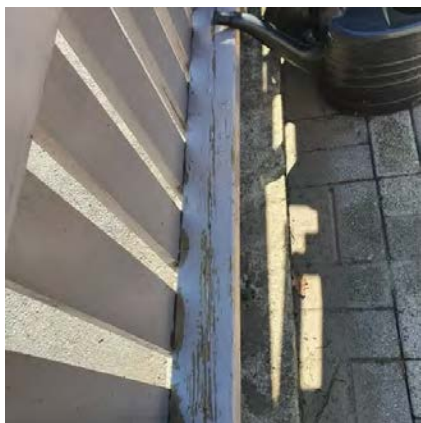
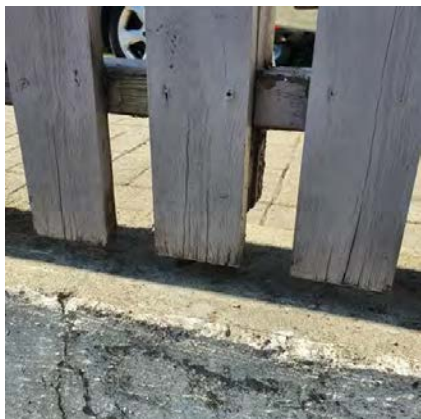
Maling flasser av på store deler av rekkverket.

Ikke kontrollert pga. terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

Råteskadet trevirke må skiftes.



6.6 Vinduer og dører: 1etg

Beskrivelse

Ytterdør og terrassedør med glass i malt utførelse.

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er byttet vinduer etappevis. Stue har vinduer fra 2018, resterende vinduer er fra 2011.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Fine vinduer med godt lysinnslipp i bolig.	

6.7 Vinduer og dører: 2etg

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fleste vinduer fra 2018 utenom ett fra 2006.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 grunnet alder på det ene vinduet, dette nærmer seg tiltenkt levetid.	
Innendører bærer preg av alder og slitasje. Enkelte dører bør justeres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Levetid på vinduet fra 2006 nærmer seg tiltenkt levetid, og bør dermed vurderes å byttes.	
Innendører bør justeres.	
Innendører bærer preg av slitasje og alder. Enkelte av dørene bør justeres. Overflatebehandling kan vurderes før eventuelt bytte.	
Badrom mangler terskellist.	

6.8 Vinduer og dører: Kjeller

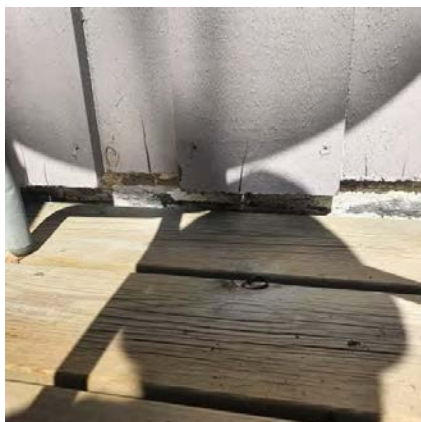


Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduene er ikke datomerket og anses for å være fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-3	
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	
Karmen er værslitte.	
Det registreres råteskader i karmen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefales at vinduene i kjellerstue byttes. De har passert antatt levetid og isolasjonsevne er lav. Råteskader er også påvist.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Stående kledning i første etasjeskille dermed liggende panel opp til tak.	
Noe værslitt fasade samt sprekkdannelser og råte nederst på den stående kledningen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftninger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja



Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kledning har ikke tilstrekkelig lufting på alle vegger.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Liggende panel som starter fra etasjeskille er kun inspisert fra bakkenivå.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av lufting ved eventuelt bytte av kledning. Det er i hovedsak nederst på stående kledning som bærer preg av dårlig lufting i form av sprekkdannelse og råte.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast, Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp som er koblet på dreneringsrør.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp ble byttet i 2022.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Pulttak med sveisepapp.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

Arbeid utført i 2022 av Storvik tak og bygg.

6.12 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av taktekking

TG-1

Eier opplyser at det ble underpapp, sveispapp, pipebeslag og luftebeslag. Dette ble gjort i 2022. Utført av Storvik tak og bygg.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.15 Ildsted/Skorstein: 1etg

Type pipe	Tegl
Pipe er besiktiget innefra og har ikke noe å utsette på.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn montert i 2018	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Gjøres oppmerksom på avvik fra feiervesenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales at feiervesenet får tilgang til pipe for videre undersøkelse.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn er målt til 25cm. Denne skal være minimum 30 cm utenfor illegget (døren) til ovnen.

6.16 Ildsted/Skorstein: Kjeller

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Åpen peis av eldre type, trolig fra byggeår.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør monteres ildfast plate på gulvet.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slagskade på platetopp.

Generell slitasje grunnet alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Platetopp kan vurderes byttet.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Romslig kjøkken med naturlig tilluft og mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon. Ikke mulig å justere nivå.

Anbefalte tiltak avtrekk

Begrensning av funksjon kan skyldes fett / skitt i avtrekkvifte / rør. Rengjøring anbefales.

Utbedring av nivå justering på avtrekkvifte.

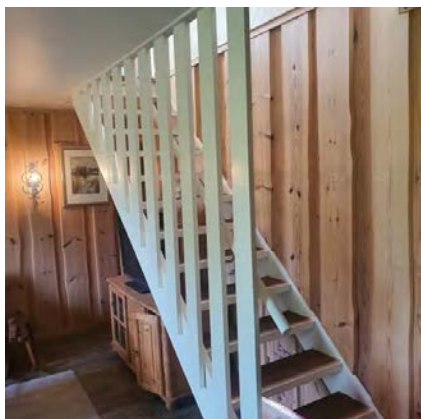
6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Mangler bruksendring: 2etg: Bad gjort om til bod/walk-in closet. Soverom gjort om til bad. Mangler ferdigattest: Påbygd bod ved garasje.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Før 1970 var det ikke spesifikke og detaljerte krav til brannvegger. Brannveggen oppfyller ikke dagens krav. Dette utløser ingen krav til utbedring da bolig er oppført før 1985.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Pulverapparat uten dato merking og service. Ukjent alder. Det mangler røykvarsler. På befaringsdag var røykvarsler tatt bort. Kunde opplyste på befaringsdag at de skulle monteres opp igjen, men batteri bytte skulle utføres.	

6.19 Toalettrom: 1etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bør vurderes mekanisk avtrekk.	

6.20 Trapp: Ned til kjeller



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp med hvitmalt trappevanger og rekkverk.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen bærer preg av alder og slitasje, samt malingsflekker.

Trapp er antatt å være fra byggeår.

Mangler håndløper på begge sider.

Rekkverk har for stor åpning. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av rekkverk og montering av håndløper.

6.21 Trapp: Opp til 2etg

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra antatt byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

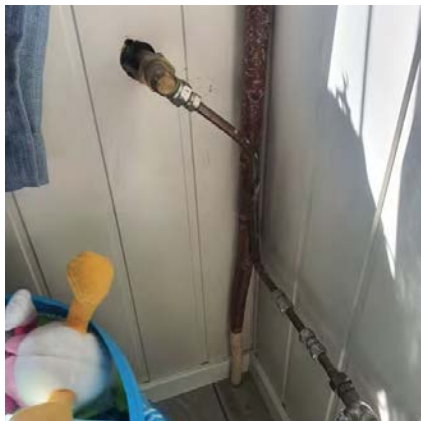
TG-2

TG-2 gitt grunnet antatt alder.

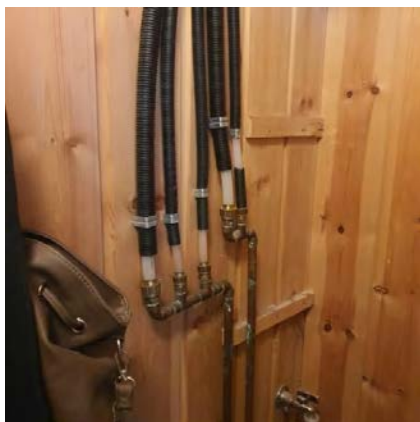
6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i plast som er synlig i kjeller. Avløpsrør avsluttes imot støpejern avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ingen dokumentasjon fremvist	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Ingen dokumentasjon.	
TG-2 blir satt grunnet antatt alder på avløpsrør nærmer seg estimert levetid.	

6.23 Vannledninger



Type anlegg	Plast, Kobber, Rør i rør system
Det er brukt forskjellige type materiell på anlegget. Dette er mest sannsynlig fordi det har blitt byttet samtidig som det har blitt pusset opp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det har blitt utført arbeid, ingen dokumentasjon fremvist.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert



Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på vaskerom.

Hvis kobberør er fra byggeår burde disse vurderes byttet pga antatt levetid som er 25-100år. Anbefalt brukstid 50år.

Vannrør til utekran er uisolert og er utsatt for frost.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av anlegget har behov for oppgradering pga estimert levetid.

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelse av det elektriske.

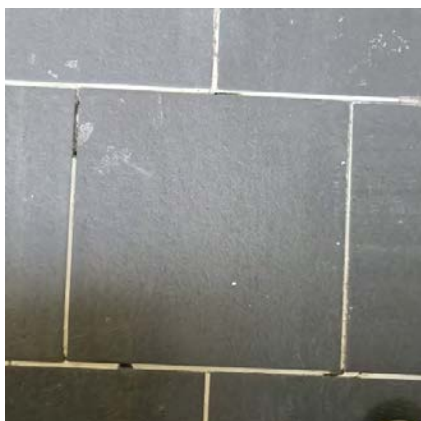
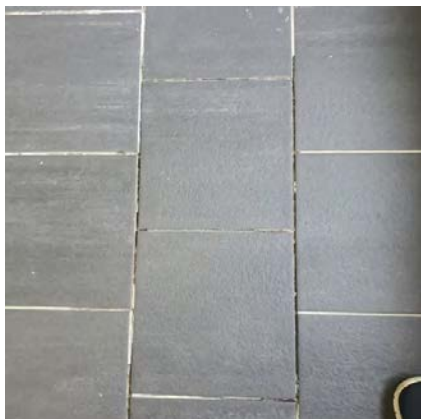
6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent da bereder ikke er merket med dato - Utseende messige er nok denne klar for å byttes.	
Størrelse	
192L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	
Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereder anbefales å være plassert i rom med sluk.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterlige klaffventiler i 1.etg og kjeller anbefales. Det er ikke luftespalter på vinduene.	

6.27 Våtrom: Tilegg for våtrom 2etg



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG-3 satt grunnet mangel på bruksendring.

Anbefalte tiltak

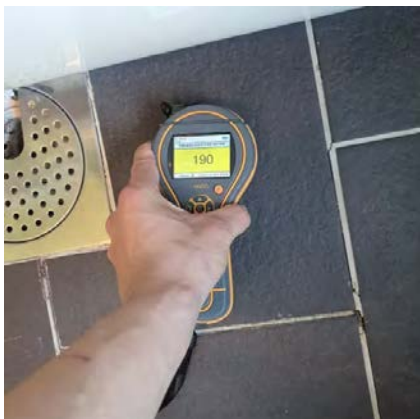
Melde inn bruksendring.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag. Det er ikke dokumentasjon på utførelse, dermed kan det bli omfattende å melde bruksendring.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





6.28 Våtrom: 2etg



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i ca 2011. Dette ble utført med egeninnsats av eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

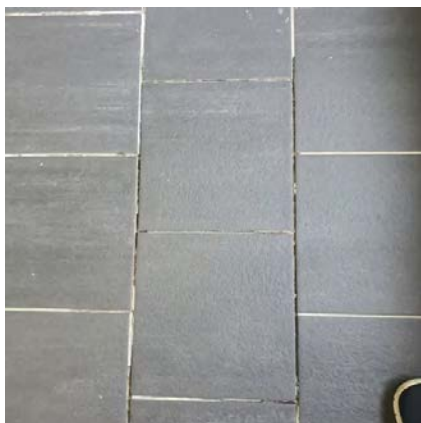
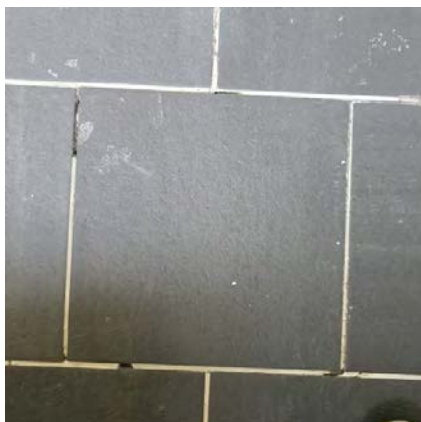
Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Veggmontert toalett med innebygd sistene, servant med servantskap, dusjkabinett med badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja



Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

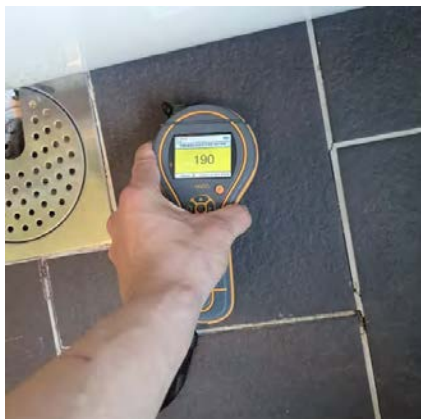
Det registreres sprekk i klosett.

Det registreres en sprekk i servant.

Det registreres skader på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servant og toalett bør vurderes byttet for å forhindre ytterlige skader.



Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Utbedring av avtrekk.

Rengjøring eller bytte ut.



Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det ble ikke utført hulltaking da det er etablert dusjkabinett på badet.

Det ble utført fuktsøk på gulvoverflate hvor det ble indikert noe fukt.



Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Eier skriver i egenklæring at badet er utført på egeninnsats / ufaglærte. Dette ble utført ca 2011.



Beskrivelse

Bod sammenføyd med garasje. Utført arbeid 2011 med egeninnsats. Bod er påbygg. Det er lagt terrasse over garasje og bod.

Eier opplyser om at det er fukt/vann problemer i sammenføyningen mellom garasje og bod. Det er lagd renne på terrasse for å unngå dette, men det har ikke hatt ønsket effekt.

Det er synlig vannskader i bod på monterte hyller.

Sprekkdannelse i gulv.

Indikasjon på svertesopp i himling.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Problemer med å få bod og garasje tett, ovenfra og ned.

Riss/sprekkdannelse gulv.

Fuktutslag på montert hylle.

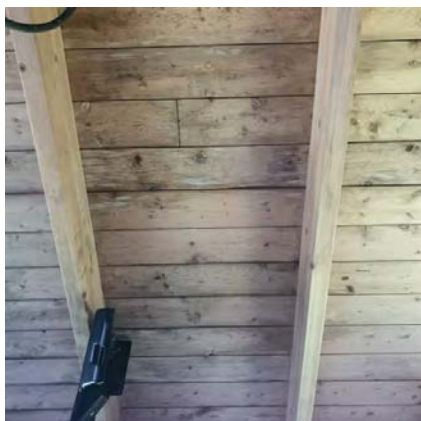
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

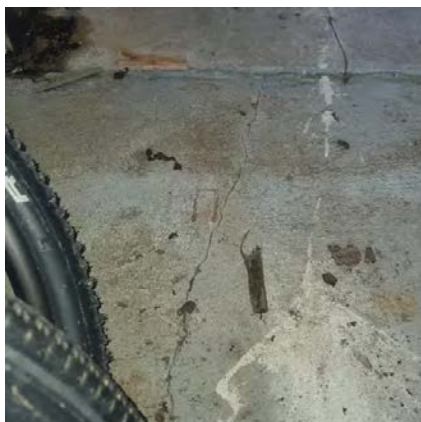
Må utbedres for å unngå mer skade / fukt.

Utbedringskostnader er et grovt overslag. Det må foretas ytterlige undersøkelser før riktig utbedringsmetode og kostnader kan settes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000







6.30 Øvrig: Vaskerom



Beskrivelse

Vaskerom har blitt gjort mindre for å få større gang. Dette har medført at sluk ligger skjult under skohylle i gangen.

Ingen synlig sluk eller form for membran.

Sluket ble funksjonstestet ved at vaskemaskin gikk.

Det ble ikke målt fall på befaringsdag pga målemuligheter.

Synlig fukt skader på vegg før sluk.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Bør utbedres for å unngå eventuelle skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av nåværende sluk eller flytte sluket inn på vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

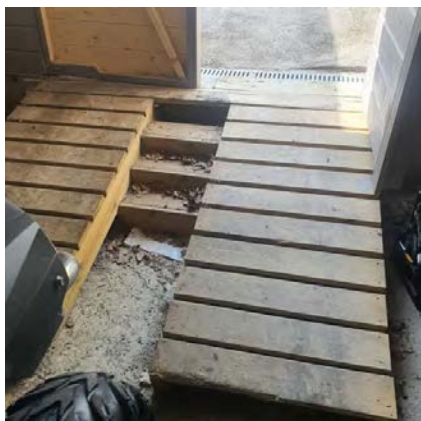


6.31 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Høyde på garasje er begrenset. Anser garasje som ikke egnet for bil. Dette på grunnlag av høyde på port og innfart inn i garasje. Det er idag laget ramper for inn og utkjøring pga nivå forskjell utenfor og inne i garasje.



6.32 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250065	

Selger 1 navn
Frank Lorentzen Kjengård

Gateadresse	
Møllervegen 12B	

Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250065

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Løse fliser på badegulv

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Selvgjort. Rørleggerarbeid er utført av fagpersonell som vennetjeneste.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Selvgjort.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere vanninntrengning i kjeller - løst med "Drenering uten å grave" . Friske Bygg AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Får ikke helt tett mellom ny og gammel terrasse

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

Støttemuren ned til uteboden flaser og trenger jevnlig vedlikehold.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert sikringsskap

Arbeid utført av

Een elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eltilsynet har vært der for ca 10 år siden.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet i 2. etasje. Toalett i 1. etasje er utført med egeninnsats.

- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak og bakvegg utført av firma

Arbeid utført av

Storvik tak og bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet i 2. etasje er egentlig registrert som ett soverom. Badet som opprinnelig var - er nå bod i gang.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker på om uteboden er ferdigmeldt - den er byggemeldt i sin tid og byggetillatelse er gitt. Mulig manglende ferdigattest på tiltaket.

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mulig manglende ferdigattest på utebod. Ellers ingen kjennskap til manglende attester.

- 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

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: 1204250065

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Kjerngård	a740fa8f2e9acdd0921832d 54708e9d957a6d1e8	11.04.2025 13:10:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204250065

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAGALI	Beregnet areal	472.1
Etablert dato	12.10.1967	Historisk oppgitt areal	472,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	99/64
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	99/64
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	18.01.2011 18.01.2011			99/16, 99/63, 99/64, 99/66, 99/67, 99/69, 99/70, 99/76, 99/87, 99/96, 99/106
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	18.01.2011 18.01.2011			99/13, 99/16, 99/64, 99/65, 99/71
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	18.01.2011 18.01.2011			99/13, 99/63, 99/64, 99/70
Skylddeling Skylddeling	11.09.1968			99/64 (-451), 99/70 (451)
Skylddeling Skylddeling	12.10.1967			99/61 (-922), 99/64 (922)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645347.17	616209.75	0	Ja	472.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KJERNGÅRD FRANK LORENTZEN F080568*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MØLLERVEGEN 12B 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Møllervegen 12 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	407 Fjerdingsby 7	Tettsted	801 Oslo

Valgkrets	3 Fjerdingby		
-----------	--------------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150480426		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	
2	150480426	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	29.07.2013
3	150482100		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 150480426: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	141
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	141
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Møllervegen 12B	H0101	99/64	141	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	47	0	47	0	0	0
H01	1	49	0	49	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygningsendring 150480426-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 29.07.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	15
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	17
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	29.07.2013	31.10.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Møllervegen 12B	U0101	99/64	15	0	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	15	0	15	0	0	0

3: Bygning 150482100: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	99/64	-	-	-	-	-



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 10.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Møllervegen 12B, 2008 FJERDINGBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

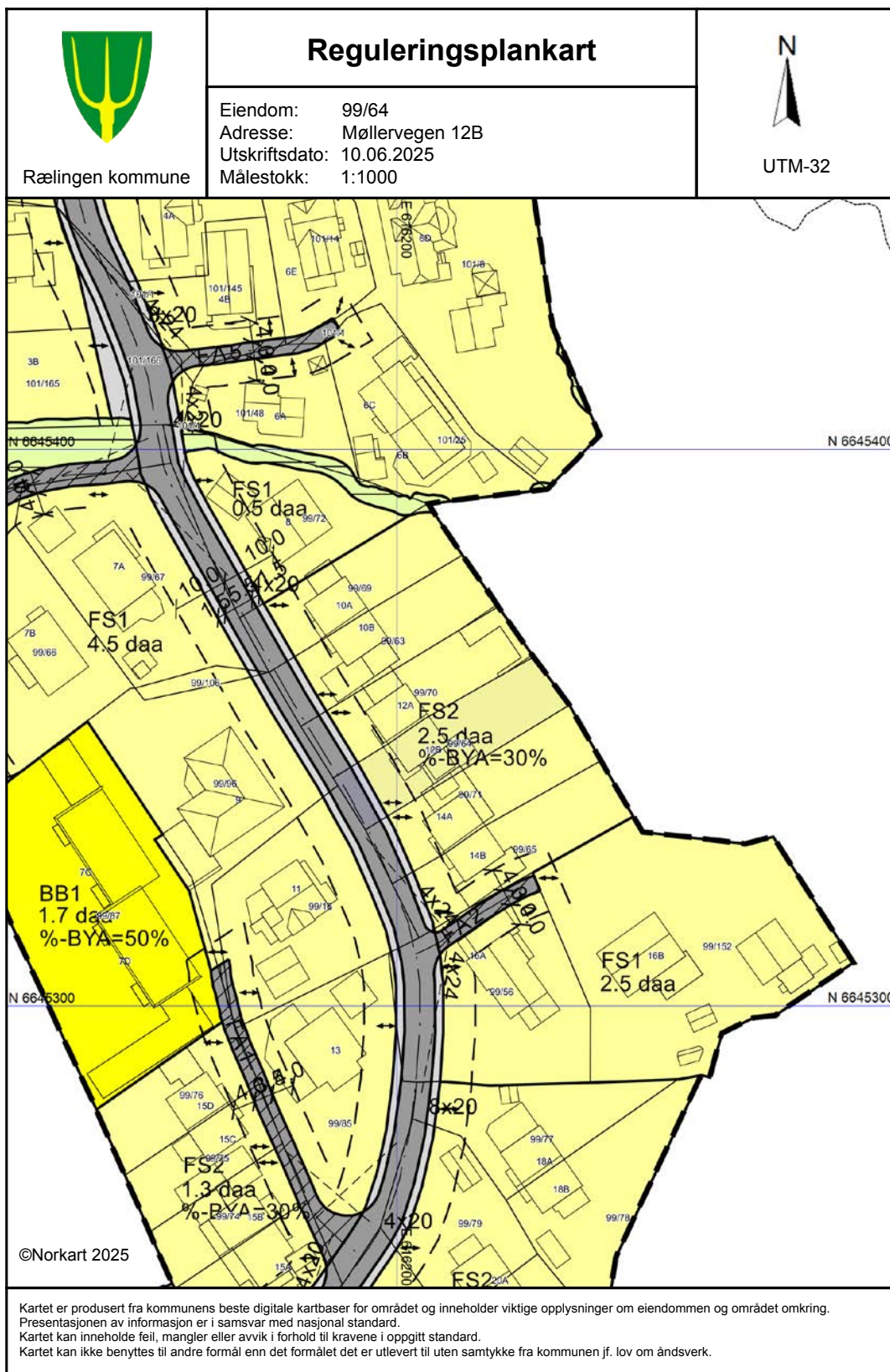
Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 472 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	177
Navn	Reguleringsplan for området mellom Gressnebben og Hegrevn. Gnr.102, Bnr.6 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2010	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/225/177_regbest.pdf	
Delarealer	Delareal	16 m ²
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	418 m ²
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	FS2
	Delareal	38 m ²
	Formål	Kjørevei



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Annet byggeområde
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Friluftsområde (på land)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel
-  Område med rasfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



12.06.2025

Matrikkel: 3224/99/64/0/0

Adresse: Møllervegen 12B, 2008 FJERDINGBY

Dato siste feiing
04.02.2019 – ikke utført pga avvik, se nedennevnte pkt 21.10.2013 og 26.05.2010 – varslet feiing – ikke utført – ingen hjemme 09.06.2006

Dato siste tilsyn:
04.02.2019 – med avvik Avvik 1 Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget Kommentar Det er ikke montert sklisikring til stige på taket. Sklisikringen skal forhindre at stigen sklir sidelengs eller sklir ut i bunn/sklir ned langs veggen. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slukkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannssikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet

Hege Halden

Seksjonsleder

konsulent

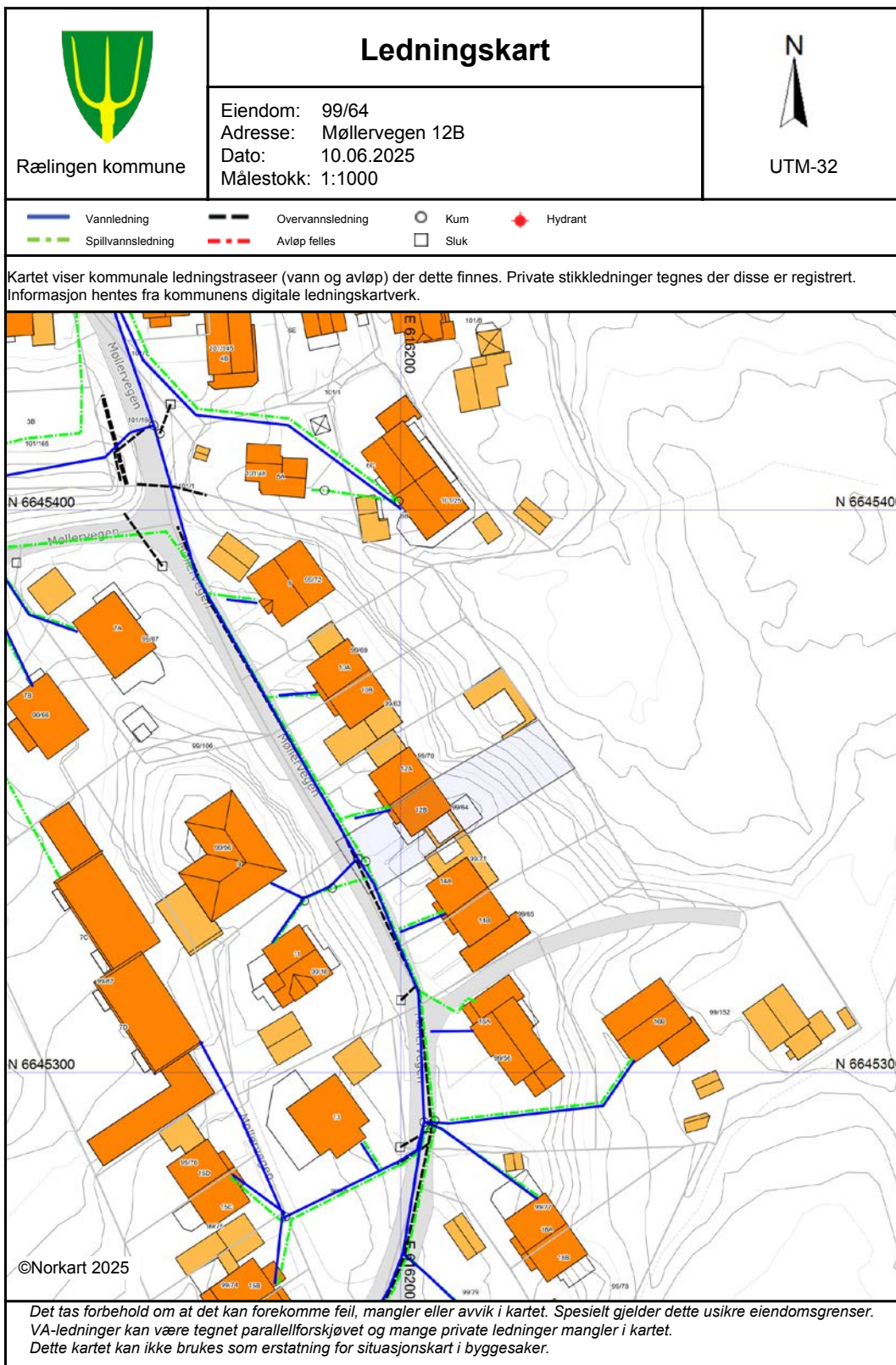
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



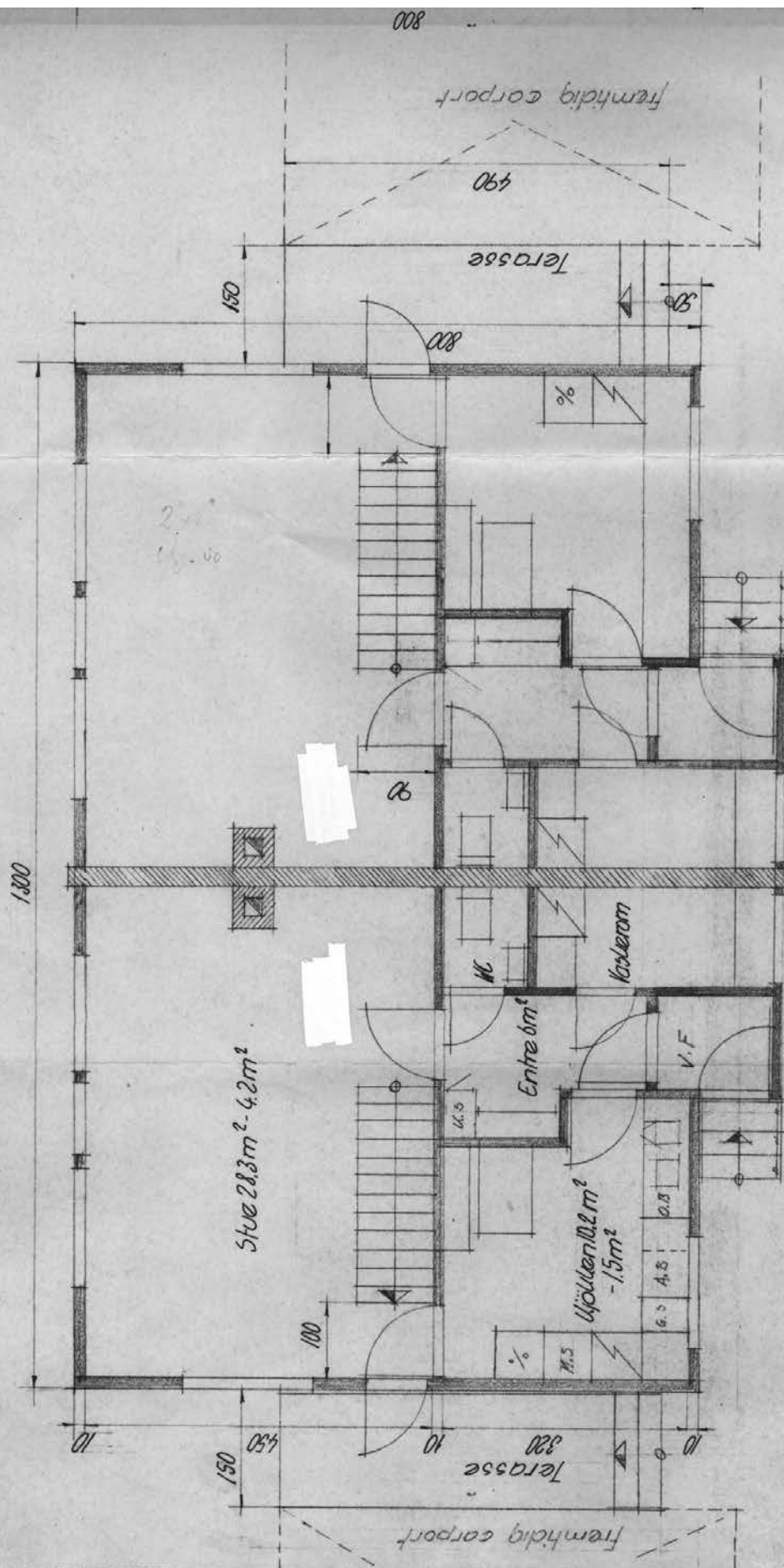
	Rælingen kommune Postadresse: Postboks 100, 2025 Fjerdingby Telefon: 63 83 51 00 E-post: postmottak@ralingen.kommune.no
	Dato: 11.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

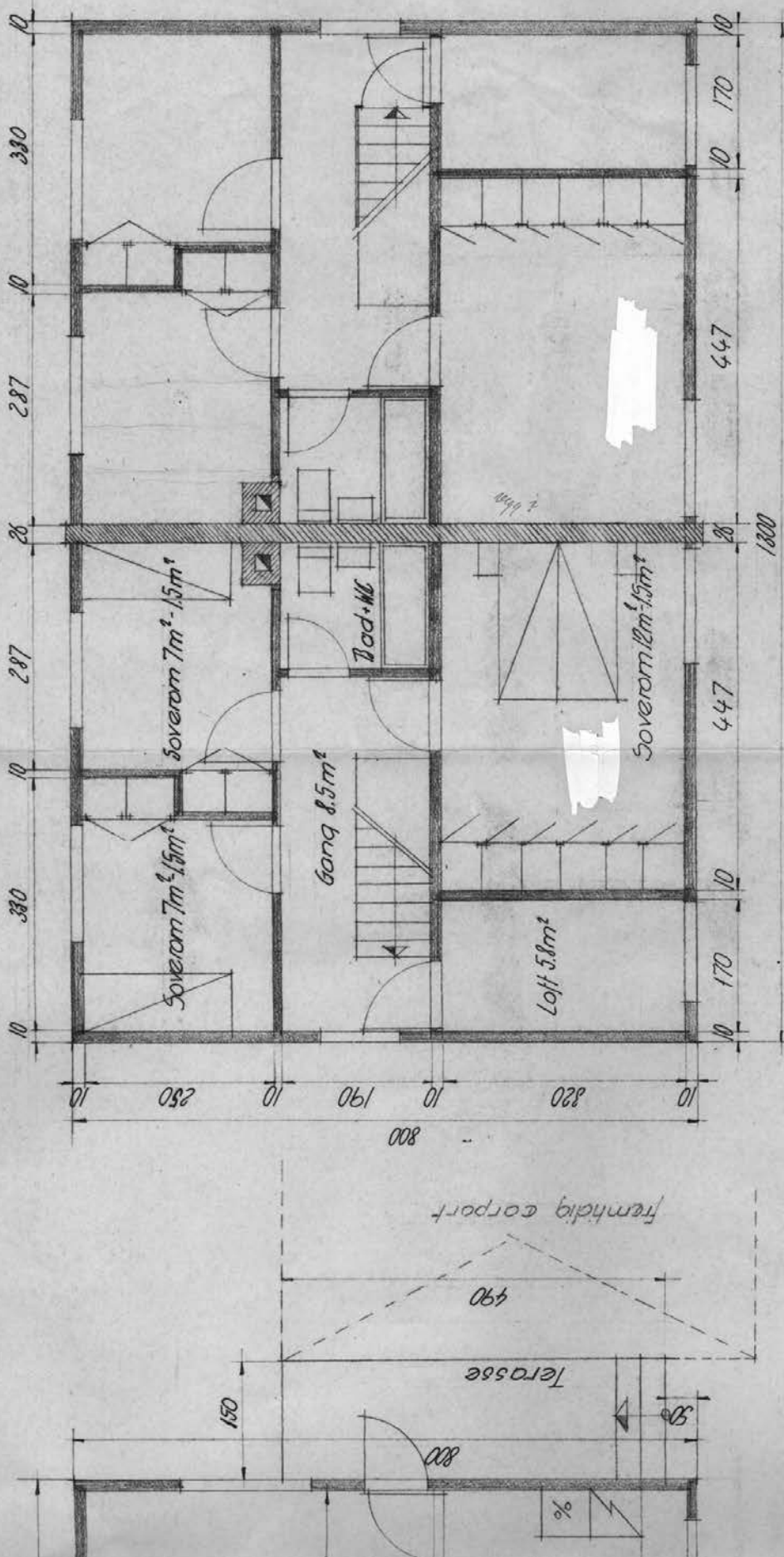
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	99	Bnr:	64	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Møllervegen 12B, 2008 FJERDINGBY						

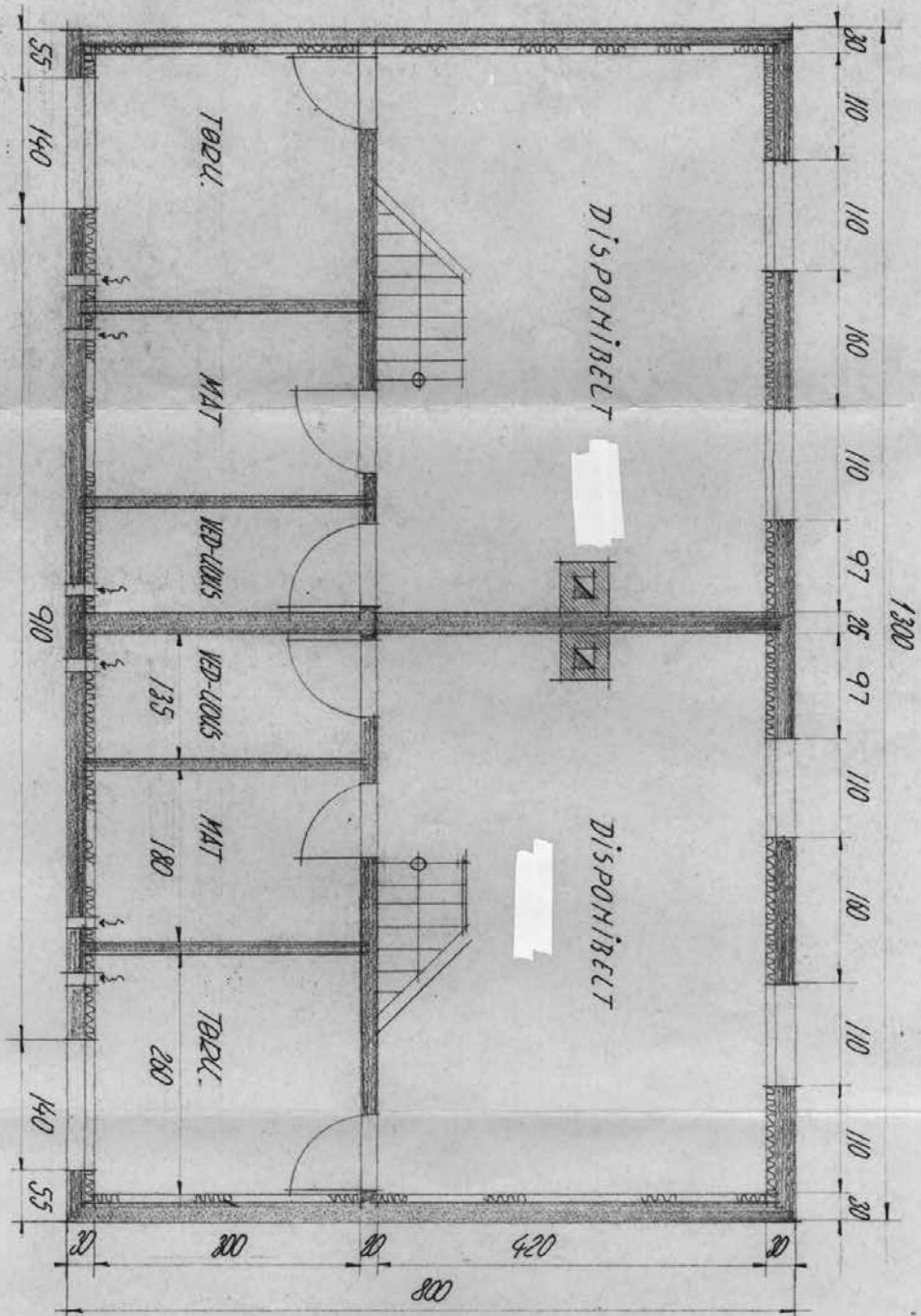
	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Foreligger tillatelse til tiltak/rammetillatelse:	☐	☐
Kommentarer:	har ikke ferdigattest i våre arkiver.	



PLAN AV 4. ETASJE



PLAN AV 2. ETASJEE.



PLAN AV KJELLER

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-99/64, Møllervegen 12B, 2008 FJERDINGBY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	26.05.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	26.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.06.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

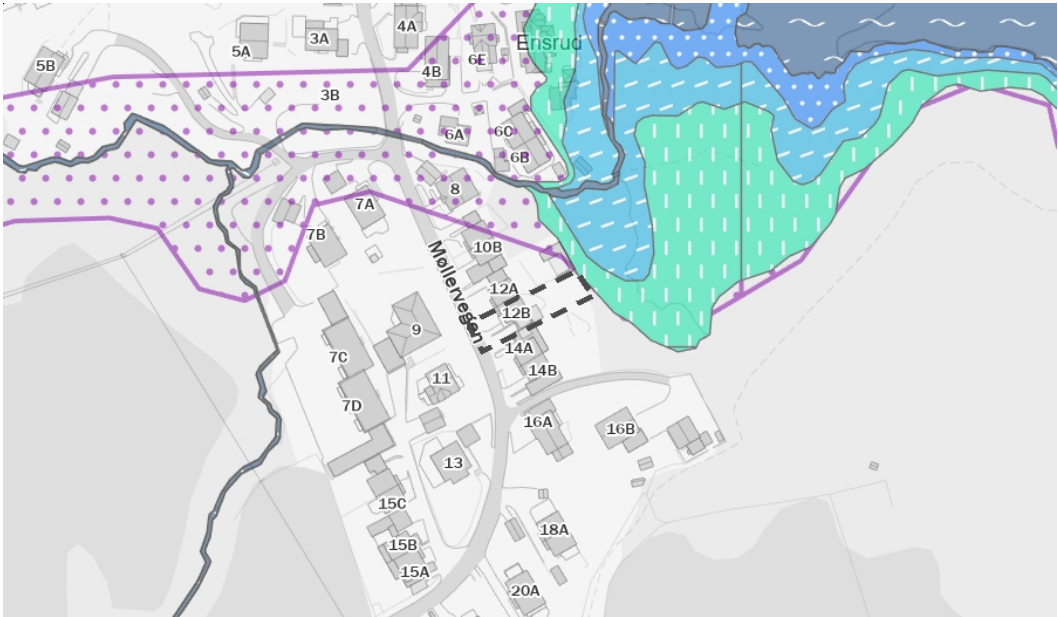
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.5 km
Forurenset grunn	02.06.2025	Ikke funnet	0.98 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	79.9 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	17.6 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.41 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	26.05.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaktsintervall 10-20 år		Flom - gjentaktsintervall 50-200 år		Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

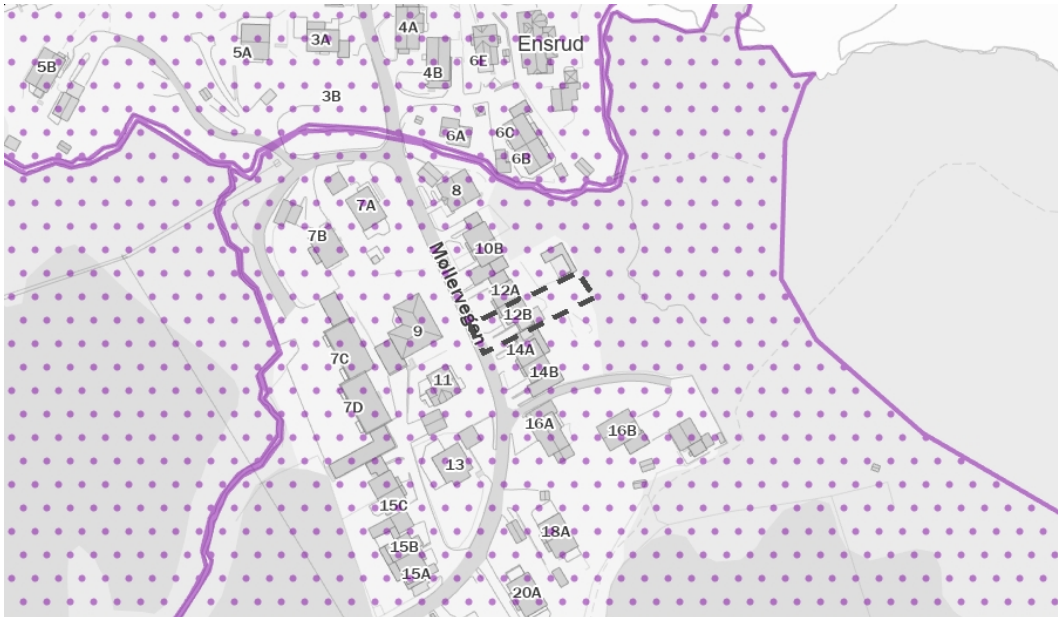
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

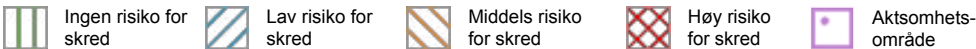
Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	26.05.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

02.06.2025

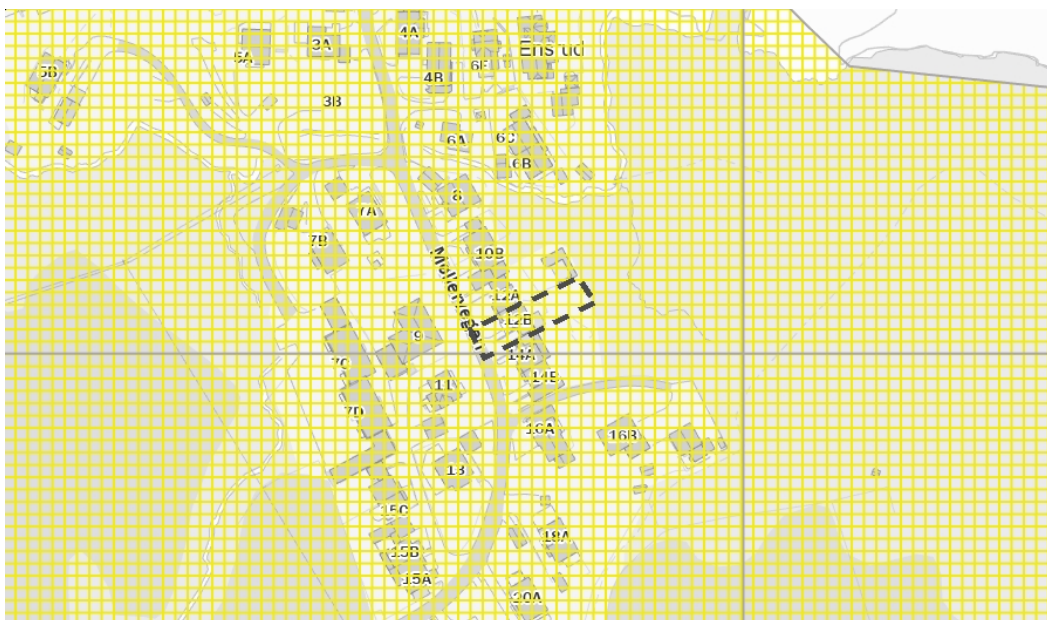
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Meldinger fra leverandør av meglerpakke

Fra **K3224INFOLAND**, kl 09.27 den 11.06.2025:

Eiendommen er registrert i kulturminneplan med vernekategorier 2.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Møllervegen 12B
2008 FJERDINGBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre