

aktiv.



Hanna Ruuds veg 3A, 2005 RÆLINGEN

**Sentrumsnær og innholdsrik
enebolig med 2 hybler | Stort
utleiepotensiale | Dobbelgarasje
med elbil lader**



Eiendomsmeglerfullmektig

Danyal Razzaq

Mobil 919 22 699

E-post danyal.razzaq@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 900 000,-
Omkostn.: Kr 198 740,-
Total ink omk.: Kr 8 098 740,-
Selger: Said Abdullah Hanabali

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total: 256/298 m²
Tomtstr.: 994.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 248
Oppdragsnr.: 1009230098

Sentrumsnær og innholdsrik enebolig med 2 hybler | Stort utleiepotensiale

Velkommen til Hanna Ruuds veg 3A - En innholdsrik enebolig på Rælingen!

Boligen:

- 2 hybler i kjeller-etasje med kjøkken, bad og soverom
- Stort potensiale for utleie
- Alle bad pusset opp i 2019
- 2 kjøkken, 2 bad og 4 soverom i hoveddel
- Varmekabler på alle bad, Contura peis og varmemefolie i stue i 1.etasje (hoveddel)
- Dobbel garasje med elbil-lader
- Stor hage med gressplen
- Gruset gårdsplass med god biloppstillingsplass

Området:

- Sentrumsnær og gangavstand til "alt"
- Kun 15 minutters gange til Lillestrøm togstasjon
- Kort vei til skoler, barnehager, dagligvare og offentlig transport
- Ca. 15 min med bil til Oslo sentrum (10 min med tog)
- Ca. 20 min med bil til Gardermoen (12 min med tog)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	35
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 256 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 298 m²

TBA: 12 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 101 m² Trapperom, Gang, Kjellerstue, Kjøkken, Bad/wc 1, Innredet rom, Kjellerstue m/kjøkken, Bad/wc 2, Soverom, Bod

1. etasje

BRA-i: 100 m² Entré/hall, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom 1, Soverom 2

2. etasje

BRA-i: 55 m² Trapperom, Stue/kjøkken, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2. Etasje (loftsetasje): Trapperom, stue/kjøkken, bad/wc og 2 soverom. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 55 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Takhøyden ble målt til 2,24 m. Etasjens gulvflate er noe større. Tilgang til sideloft/krypprom med lagringsplass på

begge sider. 1.Etasje: Entré/hall, bad/wc, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom hvorav det ene har utgang til terrasse på ca. 12 m² (TBA). Kjelleretasje: Hoveddel: Trapperom. Takhøyde målt til ca. 2,18 m. Hybel 1: Felles gang. Kjellerstue, kjøkken, bad/wc og soverom. Takhøyde målt til ca. 2,15-2,18 m. Hybel 2: Kjellerstue m/kjøkken, bad/wc soverom og bod. Takhøyde målt til ca. 2,20 m. Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger byggetegninger av kjeller og 1.etg datert 24.04.1951 og 10.08.1965. Det foreligger ingen byggetegning av 2.etg (loftsetasje). Boligen er tilbygget, ominnredet og bruksendret. Det er bygget to hybler i kjeller, samt ominnredet 1.etg og 2.etg (loft). Det foreligger ingen byggemelding, søknad/godkjenning for bruksendring samt ferdigattest. 2.etg (loft): Det foreligger ingen byggetegning. Etasjen er ominnredet og bruksendret. Dette krever søknad/godkjenning. 1.etg: Etasjen er ominnredet og bruksendret. Opprinnelig byggemeldt "terrasse" er bygget inn, og er i dag stue og soverom. Det foreligger ingen byggemelding/ferdigattest. Opprinnelig "gang og bad" er i dag utvidet bad/wc. Opprinnelig "vindfang og entré" er i dag entré/hall. Opprinnelig "kjøkken og soverom" er i dag del av entré og kjøkken. Kjelleretasje: Etasjen er ominnredet og bruksendret fra opprinnelig byggetegning. Etasjen er bruksendret til 2 hybler. Fasaden er endret - det er satt inn flere vinduer og opprinnelig adkomst/dør er flyttet. Det foreligger ingen byggemelding/ferdigattest. Opprinnelig byggemeldt "gang, kjøkken, vask og hushold" er i dag hybel 1 bestående av kjellerstue, kjøkken, bad/wc og soverom. Vindu i soverom ble målt til ca. 90x90 cm og er montert ca. 1,13 m over gulv. Opprinnelig byggemeldt "stue, soverom, kott, wc og ved" er i dag hybel 2 bestående av kjellerstue m/kjøkken, bad/wc, soverom og bod. Vindu i soverom ble målt til ca. 90x90 cm og er montert ca. 1,19 m over gulv. Rømningsvindu.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

994.5 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånede tomt opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Gruslagt/singlet innkjørsel og gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Rud i Rælingen kommune.

Fra boligen har du kort avstand til både Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog hvor du finner alt du måtte trenge innen fasiliteter og servicetilbud og det er kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport. Kun 15 minutter å gå fra huset til Lillestrøm togstasjon.

Strømmen storsenter er et av Norges største kjøpesenter med 195 butikker,

spisesteder og virksomheter. Her finner du butikker innenfor mote, interiør, helsekost, livsstil, elektronikk etc.

Liker du bedre å gå i handlegater, kan turen anbefales til Lillestrøm. Ellers er det kun ca. 15 min med bil til Oslo sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Joker Rælingen, Rema 1000 Kanalveien og Kiwi Slynga. Alle butikkene er innen gangavstand.

Det er ca. 20 min gange til Lillestrøm stasjon. Her kan du hoppe på toget i retning Oslo S og Drammen eller retning Gardermoen og Eidsvoll. Stasjonen ligger like ved sentrum av Lillestrøm.

Foruten Lillestrøm stasjon, som har både hyppige buss- og togavganger, er næreste bussholdeplass Orderud (7 min å gå). Her går bussen til Enebakk krike og Flateby den ene retningen og til Lillestrøm den andre retningen. Mellom Orderud og Lillestrøm bussterminal er det 6 minutter.

Det er kort vei til flere rekreasjonsområder, blant annet Flomvollen tursti, Nebberudsvollen Friluftsbad, Sørums Fritidsgård, Åråsen stadion, Skedsmohallen og Losby golfbane for å nevne noe.

Trives du best innendørs, er det kort vei til treningssentrene Fresh Fitness Lillestrøm (21 min gange) og SATS Lillestrøm (18 min gange).

Det er ca. 19 min gange til nærmeste skole, Rud barneskole, og til nærmeste barnehage, Torcva Barnehage er det ca. 11 min gange. Her er også en stor gressbane for barna som liker ballspill.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med sort betongtakstein fra ca. 1985. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål.

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk kledd utvendig med stående trepanel fra byggeår.

Terrassedekke i betong (tak over underliggende bod).

Etasjeskiller i trebjelkelag i 1. og 2. etasje. Støpt betongsåle i kjeller.
Grunnmur i betong fra byggeår.
Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Badet nede i venstre hybel har litt fukt.

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

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

Beskrivelse: De gjorde det meste og jeg hjalp til litt.

Arbeids utført av: LS Snekker og maler AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: De ble fornyet.

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

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

Beskrivelse: De gjorde det meste og jeg hjalp til litt.

Arbeid er utført av: LS Snekker og maler AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fukt i badet i venstre hybel.

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: De gjorde alt.

Arbeid utført av: Power Expert Veronica Fita.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gått over til automatsikringer.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har elbil lader.

Selges eiendommen med utleiedel, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: To hybler i underetasjen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bygget to hybler i kjeller + endret planløsning i 2. og 3. etasje.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Takstmannen har foretatt tilstandsvurdering.

Innhold

2. etasje: Trapperom, stue/kjøkken, bad/wc og 2 soverom.

1. etasje: Entré/hall, bad/wc, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom.

Kjeller: Trapperom, gang, kjellerstue, kjøkken, bad/wc 1, innredet rom, kjellerstue m/ kjøkken, bad/wc 2, soverom og bod.

Standard

Innvendige overflater:

Hoveddel:

Gulv i 2. etasje er lagt med parkett i trapperom, stue/kjøkken og begge soverom.

Gulv i 1. etasje er lagt med fliser i entré/hall, laminat i stue og spisestue, parkett på begge soverom og parkett og laminat på kjøkken.

Gulv i kjeller er lagt med fliser i trapperom.

Vegger i 1. og 2. etasje er hovedsakelig lagt med malte plater. Det er malt MDF-panel (smartpanel) på kjøkken.

Vegger i kjeller har hovedsakelig malt MDF-panel.

Himling i alle 3 etasjer består hovedsakelig av malte plater, malt trepanel og takess.

Hybel 1:

Gulv er lagt med laminat i kjellerstue, kjøkken og soverom. Vegger har malte plater og MDF-panel. Himling har takess.

Hybel 2:

Gulv er lagt med laminat i stue/kjøkken, mellomgang, soverom og bod. Vegger har malt MDF-panel og malt teglstein. Himling har takess.

I 1. etasje er det montert Contura peis med glassdør i stue med varmebestandig dekkplate av blikk e.l. på gulv foran peis.

Våtrom:

Bad/wc i 2.etasje (loft) ble pusset opp i 2019. Badet er helflisset med varmekabler i gulv og malte plater i himling. Badet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning med hvite, profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Bad/wc i 1.etasje ble pusset opp i 2019. Badet er helflisset med varmekabler i gulv og malte plater i himling med downlights-belysning. Badet er innredet med vegghengt toalett og innebygget sisterne, baderomsinnredning med hvite, profilerte fronter, benkeplate i marmor e.l., porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i hybel 1 ble pusset opp i 2019. Badet er helflisset med varmekabler i gulv og takess i himling med downlights-belysning. Badet er innredet med vegghengt toalett og innebygget sisterne, servantinnredning med hvite, profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, overskap, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående varmtvannsbereder og opplegg og plass for vaskemaskin.

Bad/wc i hybel 2 ble pusset opp i 2019. Badet er helflisset med varmekabler i gulv og takess i himling med downlights-belysning. Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servantinnredning med hvite, høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående varmtvannsbereder plassert på stativ i tre over vaskemaskin.

Kjøkken:

2. etasje: Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminat benkeplate. Nedfelt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert glasskeramisk platetopp og stekeovn. Det er satt inn brukt kjøkkeninnredning i senere tid.

1. etasje: IKEA kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite profilerte fronter, vitrineskap og heltre benkeplate. Nedfelt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt trepanel over kjøkkenbenk, fliser rundt kjøkkenventilator og benkebelysning. Sort kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, fryseboks og kjøle-/fryseskap.

Hybel 1: Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter, vitrineskap og laminat benkeplate. Nedfelt benkebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Ukjent alder. Det er satt inn brukt kjøkkeninnredning i senere tid.

Hybel 2: Kjøkkeninnredning fra 2019 med hvite høyglans laminerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrep kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for vaskemaskin (smal type). Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:

Ca. 120-150 liter Høiax varmtvannsbereder plassert på bad/wc i 1.etg, ukjent eksakt årstall.

116 liter Oso varmtvannsbereder datert 05.05.2014 plassert på bad/wc i hybel 1.

113 liter Høiax varmtvannsbereder plassert på bad/wc i hybel 2.

Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og plast type rør-i-rør av varierende alder. Boligen har 4 stk vannfordelerskap. Hovedstoppekran lokalisert i fordelerskap i kjeller. Avløpsrør av pvc/plast. Stedvis utskiftninger ifm. oppussing av kjøkken og våtrom. Hovedstrekk er trolig av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. 230 V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet elanlegg. Boligen har 3 stk sikringsskap.

Sikringsskap i 1.etg hoveddel: 63 A hovedsikring, 50 A hovedbryter, 32 A hovedsikring til garasje, overspenningsvern, digital strømmåler og 21 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Sikringsskap hybel 1: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Sikringsskap hybel 1: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Elektrisk oppvarming. Varmefolie fra 2019 i stue og spisestue i 1.etg, samt flere rom i kjeller.

Varmekabler i entré/hall og bad/wc i 1.etg, bad/wc i 2.etg, samt begge bad/wc i kjeller.

Downlights i entré/hall, stue, spisestue og bad/wc i 1.etg, trapperom og felles gang i kjeller, kjellerstue og bad/wc i hybel 1, samt stue/kjøkken og bad/wc i hybel 2.

Tv- og internett tilknytning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har stedvis falmende farge, slitasje og mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

-Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er avvik:

Stedvis synlig slitasje og mindre mekaniske skader grunnet alder. Det mangler snøfangere på deler av taket nordøst side (baksiden).

Konsekvens/tiltak

-Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

-Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Utskiftninger må påregnes i årene som kommer. Det anbefales å montere snøfangere ved baksiden av huset der fallhøyden er stor.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis synlig værslitasje, oppsprekk i bordkledning og generelt vedlikeholdsbehov.

Det er utført fasadeendring nordvest side - arbeidet fremstår ufagmessig utført.

Trekledningen er fra byggeår.

Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstillers dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

-Lokal utbedring må utføres.

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

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

-Vinduer må justeres.

-Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Beslag mellom terrassedekket og grunnmur fremstår ufagmessig montert. Terrassen ligger over kjellerrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Rekkverkshøyde målt til ca. 0,87 m.

Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik:

Synlig bruksslitasje og vedlikeholdsbehov.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,88 m. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på overflater.

Fuktskadet mdf-panel i kjøkken i 1.etg. Fukt -/svelleskadet mdf-panel og takess i kjellerbod.

Stedvis bruksslitasje/bruksmerker på gulv og overflater i flere rom. Laminatgulv har antydning til svelleskade i flere rom. Slitt parkettgulv i soverom i 1.etg. Påvist knirk i gulv i enkelte rom. Deler av oppussingsarbeidet fremstår ufagmessig utført.

Stedvis manglende listverk og skjøtet listverk med glipper. Skjøtet gulv med glipper mot enkelte terskler.

Stedvis ujevnt påført sparkelmasse.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

-Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Fuktskadet mdf-panel må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis bruksmerker på dører, karmen og listverk.

Stedvis ufagmessig montert karm og listverk. Sprekk i terskel til et soverom i 1.etg.

Enkelte innerdører tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

-Enkelte dører må justeres.

-Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er avvik:

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger.

Overskytende fugemasse på gulv. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Ufagmessig flislegging/utførelse rundt sluk (sprukket flis, flisbiter/kapp og silikonfuge i stedet for flisfuge).

Konsekvens/tiltak

-Overflater må utbedres eller skiftes.

-Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

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

Servantinnredning er plassert direkte på gulv og har svelleskade. Baderomsinnredning har skadet front.

Ufagmessig montering/flislegging rundt vannfordelerskap. Fordelerskap mangler

overløp til gulv. Delvis defekt belysning over speil.

Konsekvens/tiltak

-Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l under toalett for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Svertesopp er registrert

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger.

Misfargede fliser og fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Stedvis oppsprekk i flisfuger. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.

Hull i veggfliser for vannrør til varmtvannsbereder. Åpning i vegg til sotluke.

Konsekvens/tiltak

-Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

-Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

-Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Overflater Gulv

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

Svertesopp er registrert

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det ble målt ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger.

Ujevne flis- og silikonfuger. Misfargede fliser og fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Stedvis oppsprekk i flisfuger. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.

Konsekvens/tiltak

-Det må foretas utbedring av fallforhold.

-Overflater må utbedres eller skiftes.

-Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning

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

Servantinnredning har bruksslitasje og småskader.

Det er ikke behov for strakstiltak. Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l.

Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Overflater vegger og himling

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fuger.

Svertesopp er registrert

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført.

Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.

Konsekvens/tiltak

-Det må foretaes lokal utbedring

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Overflater Gulv

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Svertesopp er registrert

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Våtrommet har ingen terskel (flatt ut til tilstøtende rom). Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Misfargede fliser og fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.

Konsekvens/tiltak

-Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold og overflater utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

-Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er avvik:

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger.

Overskytende fugemasse på vegger. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

-Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

-Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Overflater Gulv

Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger.

Overskytende fugemasse på gulv. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Våtrommet har ingen terskel (flatt ut til tilstøtende rom).

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

-Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Ingen synlig membran rundt rørgjennomføringer. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Konsekvens/tiltak

-Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning har skade på benkeplate.

Ufagmessig montering/flislegging rundt vannfordelerskap. Fordelerskap mangler overløp til gulv. Upraktisk plassering av opplegg for vaskemaskin (smal/liten gåplass).

Dørkarm og listverk sitter løst (ufagmessig utførelse).

Konsekvens/tiltak

-Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Stedvis synlig bruksslitasje på fronter, benkeplater og skapskrog. Flere benkeskap er plassert rett på gulv uten sokkelbein og gulvsokkel. Fuktskade og svertesopp på trepanel og belistning bak oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

-Overflater må utbedres eller skiftes.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Stedvis synlig bruksslitasje på enkelte fronter og benkeplater. Svertesopp på silikon bak oppvaskkum.

Det er ikke montert gulvsokler.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Overflater og innredning

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Benkeplater har fukt-/svelleskader. Svertesopp på silikonfuger ved oppvaskkum. Det er ikke montert gulvsokler.

Konsekvens/tiltak

-Påviste skader må utbedres.

-Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

-Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det må påregnes utskiftning av benkeplater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > 2.Etasje (loftsetasje) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Synlig bruksslitasje. Benkeplater er skjøtet og montert ujevnt. Det er ikke montert gulvsokler.

Benkeskap er i ender understøttet av trekloss og en del av plastrør/avløpsrør. Integrert stekeovn står på gulv og mangler skapskrog. Fremstår ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt. utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

-Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

-Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

230 V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid.

Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Boligen har 3 stk sikringsskap. Sikringsskap i 1.etg hoveddel: 63 A hovedsikring, 50 A hovedbryter, 32 A hovedsikring til garasje, overspenningsvern, digital strømmåler og 21 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Sikringsskap hybel 1: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Sikringsskap hybel 1: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. TG2 gis grunnet manglende tilsyn i senere tid, samt manglende samsvarserklæring og dokumentasjon. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er lukket/skjult. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon. Stedvis synlig fuktmerker i sideloft. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

-Lufting/ventilering bør forbedres.

Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. grunnet konstruksjonens alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Stedvis bruksmerker på dører, karmen og listverk.

Dørene har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er påvist retningsavvik, stedvis lokale skjevheter og knirk i enkelte rom. 2.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 17 mm i nordvestvendt soverom. Ca. 18 mm høydeforskjell i trapperom. Ca. 12 mm i stue/kjøkken. 1.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 11 mm i sydøstvendt soverom. Ca. 16 mm i stue og spisestue. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter grunnet krymp, nedbøyinger osv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

-Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Trappene har synlig bruksslitasje. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,80 m. Åpning i rekkverk er større enn 10 cm. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

-Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Sanitærutstyr og innredning

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

Ufagmessig montering/flislegging rundt vannfordelerskap.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

-Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik:

Ventilasjonsrør er ført gjennom vegg mellom hybel 1 og hoveddel, og ut gjennom yttervegg. Det er forsøkt tettet med pakketeip rundt gjennomføringer.

Ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må pregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

-Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

-Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Alder gjelder hovedstrekk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Beredere er tilkoblet strømmettet med stikkontakt.

For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

-Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Drenering

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og type drenering (2011). Det er utifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering kan ha begrenset effekt. Ved fuktsøk i kjellerbod ble det indikert forhøyede fuktverdier i nedkant grunnmur og kjellergulv.

Dette kan tyde på sviktende utvendig fuktsikring og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Det bemerkes og at boden ligger under terrasse - risikokonstruksjon. Store deler av kjelleretasje er innredet. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

-Innhent dokumentasjon, om mulig.

-Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Sprekk i murte/pussede fasader ved kjellerinngang samt over kjellervindu sydvest side

Konsekvens/tiltak

-Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset.

Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side (bakside og framside).

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger (pipen skal ha 4 synlige sider). Del av pipe er kledd inn med plater i flere rom. Sotluke i kjeller er plassert bak baderomsvegg i treverk (baderomsvegg i treverk er bygget nærmere enn 300 mm fra sotluke - fare for varmeutvikling).

Konsekvens/tiltak

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

-Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
-Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Ved hulltaking ble det påvist dampsperre/plast bak mdf-panel. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980-1990- tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og kan forårsake kondensdannelse/fuktskader. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det indikert forhøyde fuktverdier.

Det ble målt ca. 27, % fukt (vektprosent) som indikerer fukt. Rommet har synlig fukt-/svelleskadet mdf-panel, muggsopp i vinduskarm og takess i himling som har slått seg. Det stod en avfukter i rommet på befaringsdagen. Mulige årsaker til fukt kan være utetthet fra overliggende terrasse, dårlig ventilasjon, sviktende utvendig fuktsikring og/eller kapillær oppsug. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

-Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

-Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

-Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Svertesopp er registrert

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fuger.

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført.

Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på vegger.

Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Oppsprekk i flisfuger ved innkassing/innbygd toalett. Åpning/hulrom bak stikkontakt. Hull i himlingsplate for vannrør til varmtvannsbereder. Skade i vegg ved varmtvannsbereder (deler av fliser, våtromsplate, membran m.m er fjernet for å få plass til bereder).

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
 - Overflater må utbedres eller skiftes.
 - Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Ufagmessig utførelse. Membran og overflater ved varmtvannsbereder er skadet (brudd i membran/våtromsystem). Deler av fliser, våtromsplate og veggmembran m.m er fjernet for å få plass til bereder. Mangelfull gulvmembran ved varmtvannsbereder. Sluk mellom toalett og vaskemaskin er tettet med fugemasse (feilmontering av sluk som i ettertid er fylt/tettet - sluket er ikke i bruk). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Sluk, membran og tettesjikt

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Ufagmessig utførelse. Det er laget åpning i vegg for sotluke lokalisert i vegg bak varmtvannsbereder. Her er det ingen membran, og treverk bygget/montert nære sotluke. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
 - Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
 - Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

-Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > 2.Etasje (loftsetasje) > Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er avvik:

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Kjøkkenventilator må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Alder gjelder kobberørene. Vannfordelerskap på bad/wc i 1.etg og 2.etg mangler overløp til gulv, sluk e.l. Vannfordelerskap på bad/wc i 1.etg er montert på en måte som gjør det vanskelig å åpne/lukke fronten. Flere fordelerskap mangler innvendige pakninger rundt skruehull/innfestning (utett).

Rørkursene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

-Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompensierende tiltak.

-Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

-Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

-Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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.

Moderniseringer og påkostninger

Alle 4 badrom i boligen ble pusset opp i 2019.

Kjøkken i 1. etasje (hoveddel) fra 2010.

Modernisert/Påkostet år
2019

TV/Internett/Bredbånd
Tv- og internett tilknytning.

Parkering
Parkering i dobbelt garasje, samt biloppstillingsplass ute foran hus og garasje. Elbil-lader er montert.

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

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.
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.
Vi gjør oppmerksom på at megler har en relasjon til selger.

Energi

Oppvarming
Contura peis i stue i 1. etasje (hoveddel), varmemefolie fra 2019 i stue og spisestue i 1. etasje, varmekabler på alle bad og i entré/hall. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 900 000

Kommunale avgifter

Kr 22 746

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for året 2025 kr. 41317,-. Fakturert beløp i 2024 var kr. 22 745,- og inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vil variere ut ifra bl.a. forbruk.

Info eiendomsskatt

Rælingen kommune har ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 2 335 088

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 8 406 318

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 248 i Rælingen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3027/104/248:

06.10.1952 - Dokumentnr: 105002 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glommen Træsliberi AS

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1988 - Dokumentnr: 110761 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3027 Gnr:104 Bnr:690

03.07.1943 - Dokumentnr: 2021 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3027 Gnr:104 Bnr:7

14.07.1988 - Dokumentnr: 106207 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3027 Gnr:104 Bnr:690

01.01.2020 - Dokumentnr: 1024715 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:104 Bnr:248

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger byggetegninger av kjeller og 1. etasje datert 24.04.1951 og 10.08.1965.

Det foreligger ingen byggetegninger av 2. etasje. Boligen er tilbygget, ominnredet og bruksendret.

Det er bygget to hybler i kjeller, samt ominnredet 1. og 2. etasje (loft). Det foreligger ingen byggemelding, søknad/godkjenning for bruksendring samt ferdigattest.

2. etasje: Det foreligger ingen byggetegning. Etasjen er ominnredet og bruksendret.

Dette krever søknad/godkjenning.

1. etasje: Etasjen er ominnredet og bruksendret. Opprinnelig byggemeldt "terrasse" er

bygget inn, og er i dag stue og soverom. Det foreligger ingen byggemelding/ferdigattest. Opprinnelig "gang og bad" er i dag utvidet bad/wc. Opprinnelig "vindafng/entré" er i dag entré/hall. Opprinnelig "kjøkken og soverom" er i dag del av entré og kjøkken.

Kjelleretasje: Etasjen er ominnredet og bruksendret til 2 hybler. Fasaden er endret - det er satt inn flere vinduer og opprinnelig adkomst/dør er flyttet. Det foreligger ingen byggemelding/ferdigattest. Opprinnelig byggemeldt "gang, kjøkken, vask og hushold" er i dag hybel 1 bestående av kjellerstue, kjøkken, bad/wc og soverom. Vindu i soverom ble målt til ca. 90x90 cm og er montert ca. 1,13 m over gulv.

Opprinnelig byggemeldt "stue, soverom, kott, wc og ved" er i dag hybel 2 bestående av kjellerstue m/kjøkken, bad/wc, soverom og bod. Vindu i soverom ble målt til ca. 90x90 cm og er montert ca. 1,19 m over gulv. Rømningsvindu som er montert mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Det er bruken av rommet ved befarings, som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger med tilhørende anlegg.

Reguleringsplaner:

Id: 155

Navn: Rud skole, skolevegen og omkrngl. Omr

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.06.2002

Delarealer:

-Delareal 458 m

-Formål: Høyspenningsanlegg

-Delareal: 105 m

-Formål: Kjørevei

-Delareal: 890 m

-Formål: Boliger

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

197 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

198 740 (Omkostninger totalt)

214 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

217 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 098 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 114 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 117 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 198 740

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,- oppgjørshonorar kr ,- og visninger kr ,- . Minimumsprovisjonen er avtalt til kr ,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,- . Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr ,- , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Danyal Razzaq
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
danyal.razzaq@aktiv.no
Tlf: 919 22 699

Ansvarlig megler

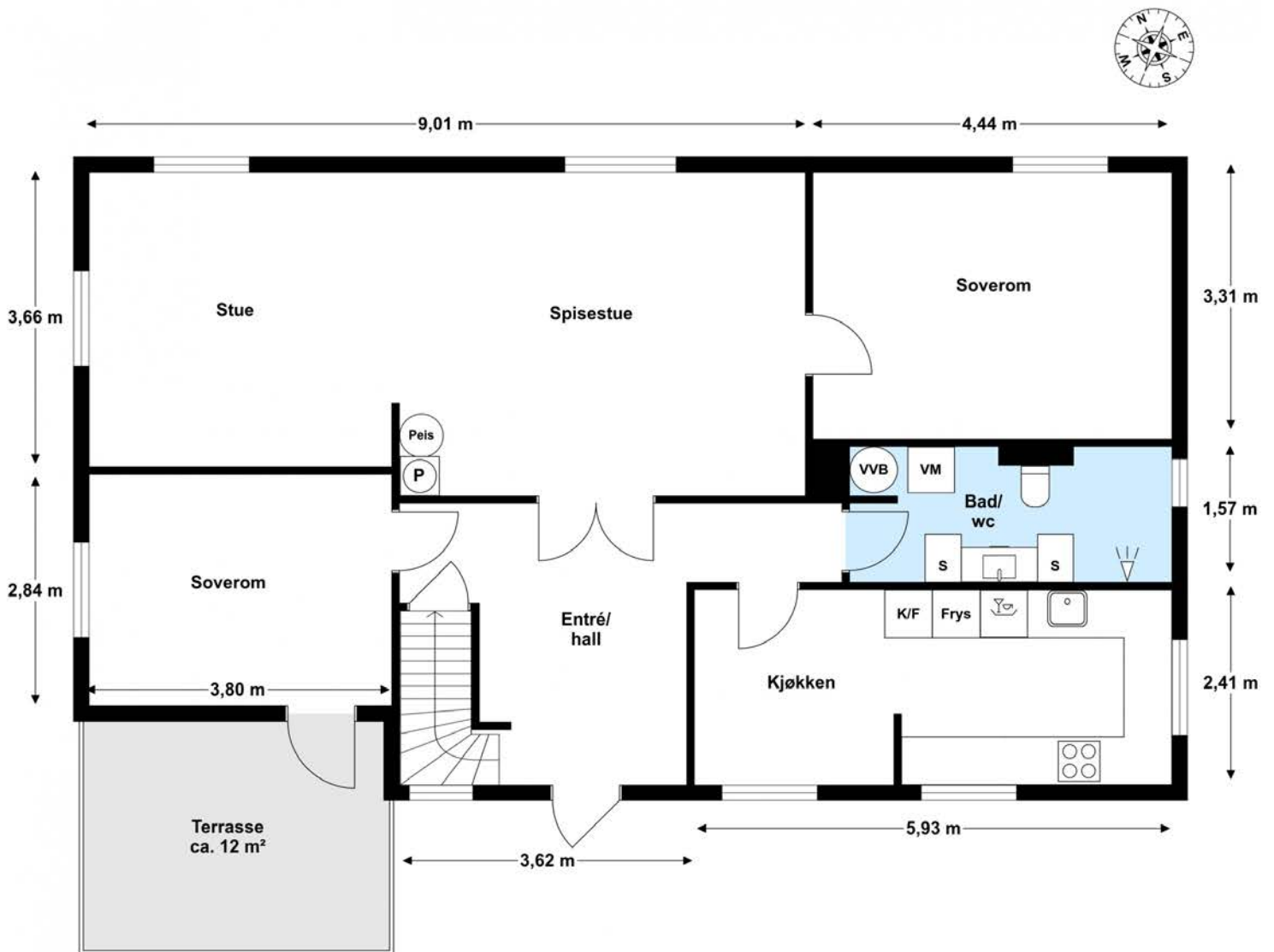
Torbjørn Skjøren
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
torbjorn.skjoren@aktiv.no
Tlf: 913 52 399

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

13.03.2025

1. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.





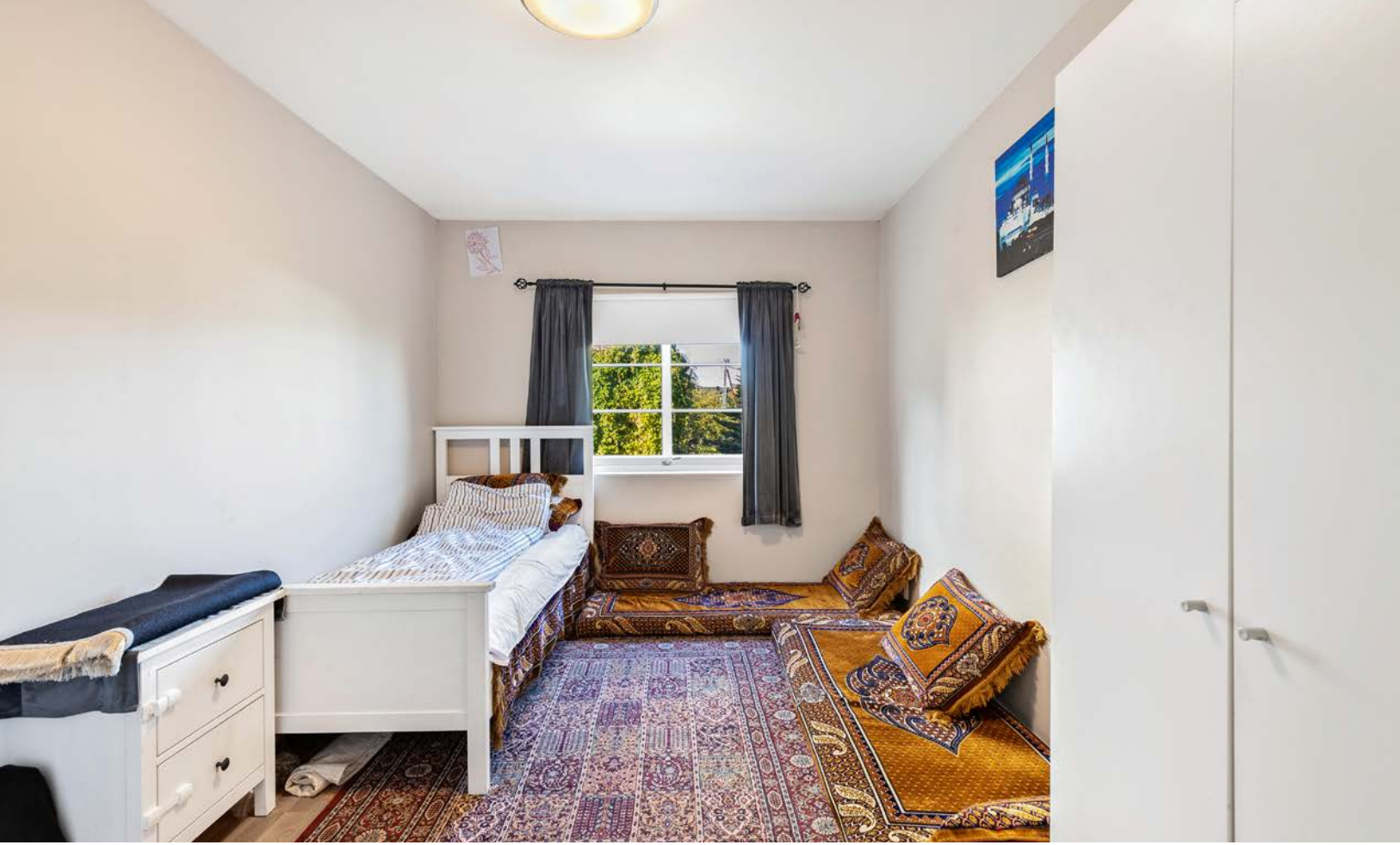




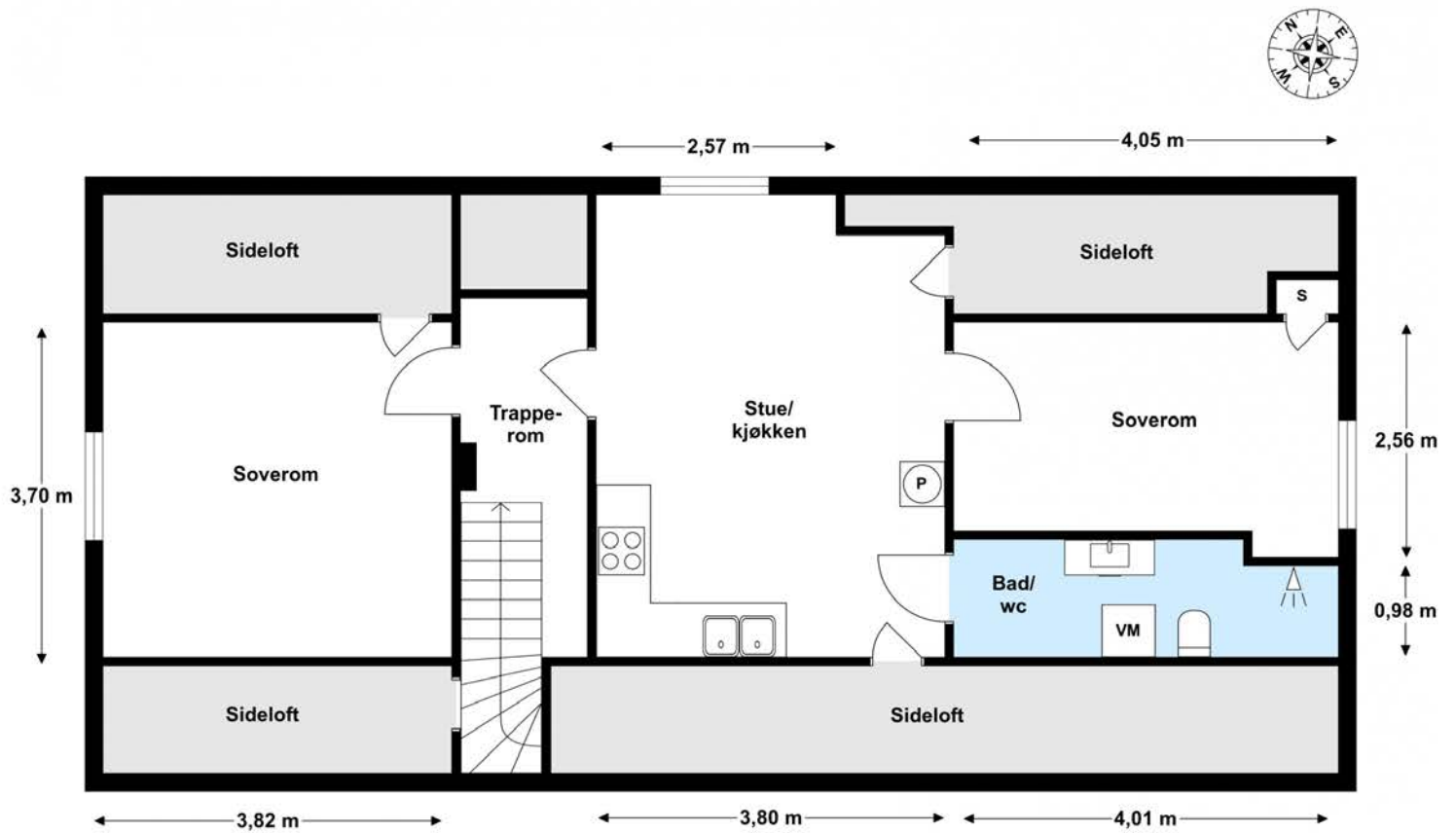








2. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.

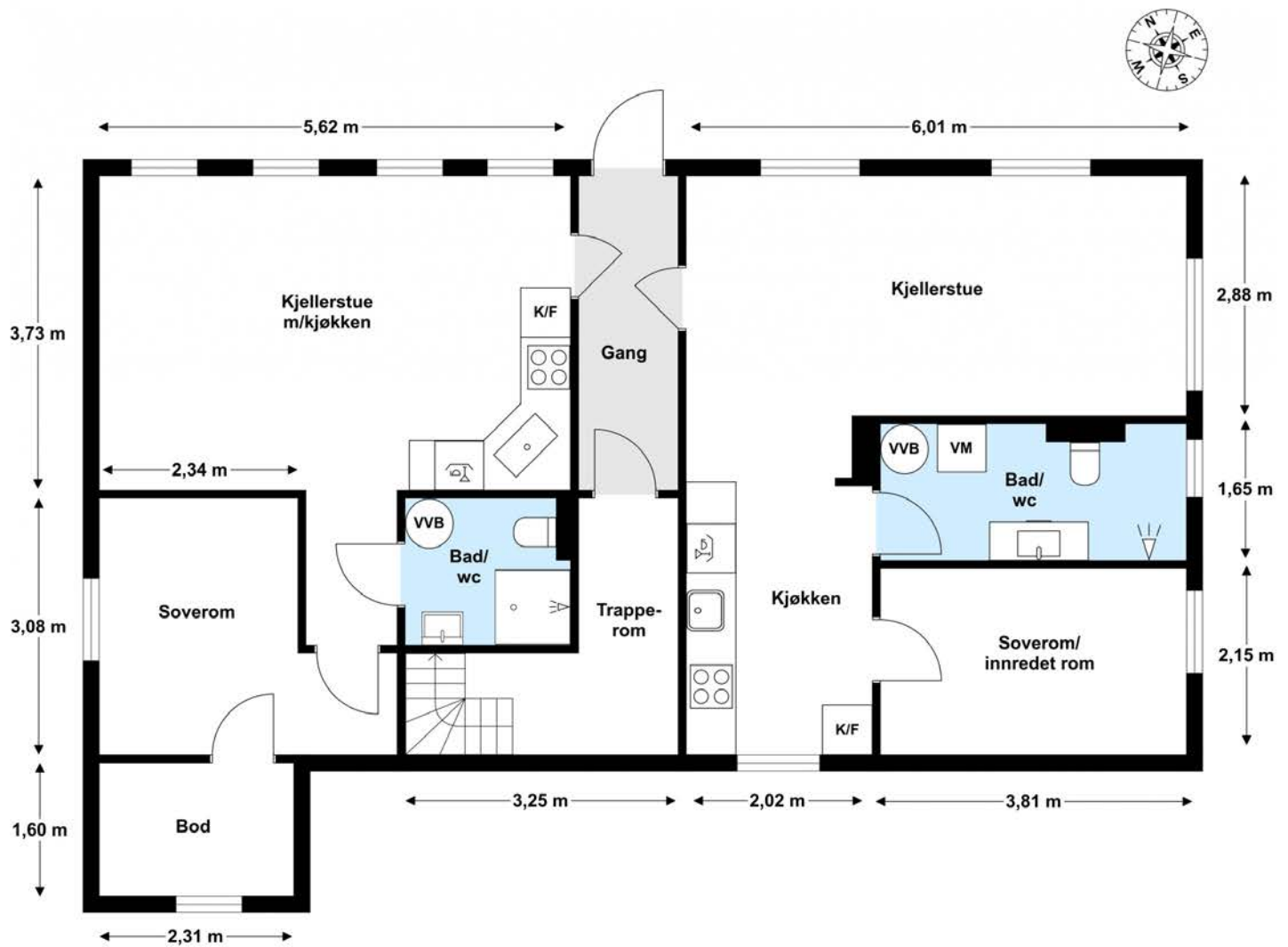








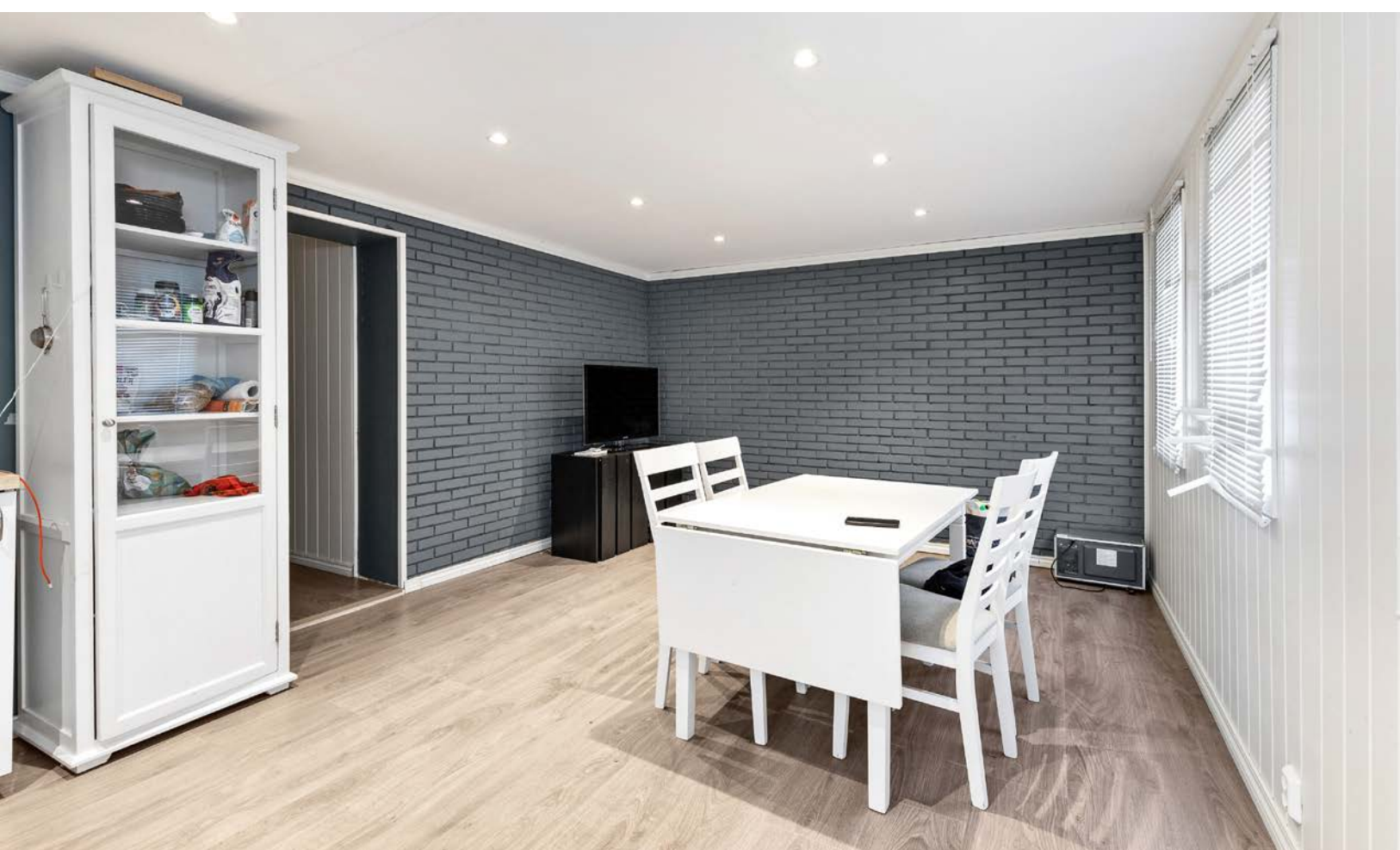
Kjeller



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.



































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hanna Ruuds veg 3 A, 2005 RÆLINGEN
 RÆLINGEN kommune
 # gnr. 104, bnr. 248

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 12.03.2025

Oppdragsnr.: 13372-3637

Referansenummer: KH5790

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer oppført i 1951. Bygningen er oppført i murverk- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2010: Satt inn IKEA kjøkkeninnredning i 1.etg (tidligere eier)
2011: Drenert utvendig (tidligere eier)
2016: Oppgradering av sikringsskap (utført av Power Expert Veronica Fita, det foreligger dokumentasjon og sluttkontroll)
2019: Bygget to hybler med kjøkken og bad/wc i kjelleretasje
2019: Ominnredet og pusset opp deler av 1.etg og 2.etg (loftetasje)
2019: Etterisolert yttervegger i 1.etg innvendig med 5 cm isolasjon
2019: Satt inn flere nye kjellervinduer
2019: Pusset opp alle bad/wc (utført av faglært - LS Snekker og Maler AS og ufaglært/egeninnsats). Det foreligger arbeidskontrakt, dog ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc
2024-25: Byttet benkeplater på kjøkkenet i den ene hybelen

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsopplysninger og opplysninger gitt av selger.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Innredet 2.etg (loft) med lukket/skjult takverk og sideloft på begge sider. Taket er tekket med sort betongtakstein fra ca. 1985. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Nedløpsrør er ført ned til drenerør. Det er montert snøfangere på deler av taket og stigetrinn for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk kledd utvendig med stående trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1985, 1989, 1993 og 1997. Malt trevindu med koblet glass og blyglass ved trapp i 1.etg. Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 2019 i kjeller. Malt profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 1997. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass fra ca. 1990. Hvit glatt ytterdør i tre med glassfelt fra 2019 til kjeller. Glassbaldakin over ytterdør. 3 stk hvite glatte brann- og lydklassifiserte dører mellom hybler og hoveddel fra 2019. Utgang et soverom i 1.etg til sydvestvendt terrasse på ca. 12 m². Terrassedekke i betong (tak over underliggende bod). Levegg og rekkverk i malt treverk. Det er montert utelys og solmarkise. Utvendig trapp og rekkverk i treverk til hovedinngang. Steinbelagt uteplass ved kjellerinngang. Boligen har to pipeløp. Teglskorstein fra byggeår. Utvendige pipeløp er beslått med heldekkende beslag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag i 1 og 2.etg. Hoveddel: Gulv 2.etg: Parkettgulv i trapperom, stue/kjøkken og i begge soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/hall. Laminatgulv i stue og spisestue. Parkettgulv i begge soverom. Parkett- og laminatgulv i kjøkken. Gulv kjeller: Flislagt gulv i trapperom. Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malte plater. Malt md-panel (smartpanel) i

kjøkken. Vegger kjeller: Hovedsakelig malt md-panel (smartpanel). Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte plater, malt trepanel og takess. Hybel 1: Gulv: Laminatgulv i kjellerstue, kjøkken og soverom. Vegger: Malte plater og md-panel. Himlinger: Takess. Hybel 2: Laminatgulv i stue/kjøkken, mellomgang, soverom og bod. Vegger: Malt md-panel og malt teglstein. Himlinger: Takess. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig pipeløp er pusset/malt. Sotluke lokalisert i kjeller. Contura peis med glassdør i stue i 1.etg. Varmebestandning dekkplate av blikk e.l på gulv foran peis. Store deler av kjelleretasje ligger under/mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i kjellerbod i hybel 2, og påvist fukt. Innvendig tretrapper med sving og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte vanger og opptrinn, samt lakkerte trappetrinn. Rekkverk i malt treverk. Innerdører av varierende type og alder. Hvite og sorte profilerte innerdører i tre. Hovedsakelig formpressede innerdører (lettdører). Innerdører med glassfelt til spisestue i 1.etg og stue i 2.etg (loft). Malte karmer og dørgerikter. Plassbygget skap/kott i et soverom i 2.etg (loft). Garderobeskap i entré/hall og soverom i 1.etg. Garderobeskap i soverom i begge hybler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 2.etg (loft) hoveddel ble pusset opp i 2019. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, nedfeldt porselenservant, ettgrepsservantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Bad/wc i 1.etg (hoveddel) ble pusset opp i 2019. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget susterne. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, benkeplate i marmor e.l, porselenservant, ettgrepsservantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i kjeller (hybel 1) ble pusset opp i 2019. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med takess og downlights. Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgrepsservantarmatur, overskap, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående varmtvannsbereder og opplegg og plass for vaskemaskin.

Bad/wc i kjeller (hybel 2) ble pusset opp i 2019. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med takess og downlights. Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgrepsservantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående varmtvannsbereder plassert på stativ i tre over vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2.etg: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og

Beskrivelse av eiendommen

ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert glasskeramisk platetopp og stekeovn. Det er satt inn brukt kjøkkeninnredning i senere tid.

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite profilerte fronter, vitrineskap og heltre benkeplater. Nedfeldt oppvask- og skyllekum i rustfritt tål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt trepanel over kjøkkenbenk, fliser rundt kjøkkenventilator og benkebelysning. Sort kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, fryseboks og kjøle-/fryseskap.

Hybel 1: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvask-/skyllekum i rustfritt tål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Ukjent alder. Det er satt inn brukt kjøkkeninnredning i senere tid.

Hybel 2: Kjøkkeninnredning fra 2019 med hvite høyglans laminerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for vaskemaskin (smal type). Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ca. 120-150 liter Høiax varmtvannsbereder plassert på bad/wc i 1.etg, ukjent eksakt årstall. 116 liter Oso varmtvannsbereder datert 05.05.2014 plassert på bad/wc i hybel 1. 113 liter Høiax varmtvannsbereder plassert på bad/wc i hybel 2. Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og plast type rør-i-rør av varierende alder. Boligen har 4 stk vannfordelerskap. Hovedstoppekran lokalisert i fordelerskap i kjeller. Avløpsrør av pvc/plast. Stedvis utskiftninger ifm. oppussing av kjøkken og våtrom. Hovedstrekk er trolig av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. 230 V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Boligen har 3 stk sikringsskap. Sikringsskap i 1.etg hoveddel: 63 A hovedsikring, 50 A hovedbryter, 32 A hovedsikring til garasje, overspenningsvern, digital strømmåler og 21 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap hybel 1: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap hybel 2: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Elektrisk oppvarming. Varmefolie fra 2019 i stue og spisestue i 1.etg, samt flere rom i kjeller. Varmekabler i entré/hall og bad/wc i 1.etg, bad/wc i 2.etg, samt begge bad/wc i kjeller. Downlights i entré/hall, stue, spisestue og bad/wc i 1.etg, trapperom og felles gang i kjeller, kjellerstue og bad/wc i hybel 1, samt stue/kjøkken og bad/wc i hybel 2. Tv- og internett tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Det ble drenert rundt huset i 2011. Synlig grunnmursplast med topplatt over terreng. Støpt betongsåle. Grunnmur i betong fra byggeår. Utvendig pusset og malt over terreng. Eiendommen har skrånende terreng mot nordøst. Skrånende terreng nordvest- og sydøst side. Forholdsvis flatt terreng

nordøst- og sydvest side (bakside og framside). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggetegninger av kjeller og 1.etg datert 24.04.1951 og 10.08.1965. Det foreligger ingen byggetegning av 2.etg (loftsetasje). Boligen er tilbygget, ominnredet og bruksendret. Det er bygget to hybler i kjeller, samt ominnredet 1.etg og 2.etg (loft). Det foreligger ingen byggemelding, søknad/godkjenning for bruksendring samt ferdigattest.

2.etg (loft): Det foreligger ingen byggetegning. Etasjen er ominnredet og bruksendret. Dette krever søknad/godkjenning.

1.etg: Etasjen er ominnredet og bruksendret. Opprinnelig byggemeldt "terrasse" er bygget inn, og er i dag stue og soverom. Det foreligger ingen byggemelding/ferdigattest. Opprinnelig "gang og bad" er i dag utvidet bad/wc. Opprinnelig "vindfang og entré" er i dag entré/hall. Opprinnelig "kjøkken og soverom" er i dag del av entré og kjøkken.

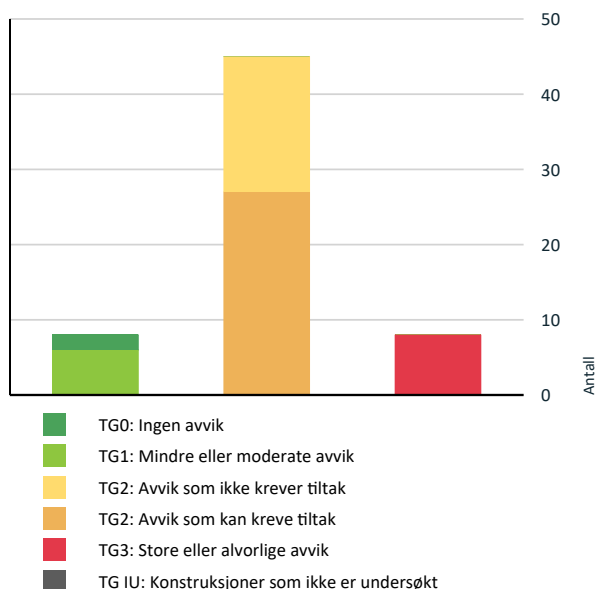
Kjelleretasje: Etasjen er ominnredet og bruksendret fra opprinnelig byggetegning. Etasjen er bruksendret til 2 hybler. Fasaden er endret - det er satt inn flere vinduer og opprinnelig adkomst/dør er flyttet. Det foreligger ingen byggemelding/ferdigattest. Opprinnelig byggemeldt "gang, kjøkken, vask og hushold" er i dag hybel 1 bestående av kjellerstue, kjøkken, bad/wc og soverom. Vindu i soverom ble målt til ca. 90x90 cm og er montert ca. 1,13 m over gulv. Opprinnelig byggemeldt "stue, soverom, kott, wc og ved" er i dag hybel 2 bestående av kjellerstue m/kjøkken, bad/wc, soverom og bod. Vindu i soverom ble målt til ca. 90x90 cm og er montert ca. 1,19 m over gulv. Rømningsvindu som er montert mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Garasje

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

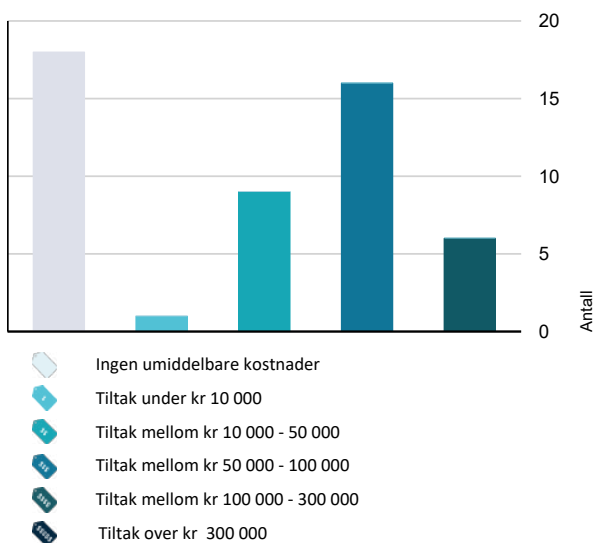
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje (loftsetasje) > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Kjøkken > 2.Etasje (loftsetasje) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Ventilasjon	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje (loftsetasje) > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Eldre bygning med vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sort betongtakstein fra ca. 1985, ref. tidligere salgsoppgave. Ukjent eksakt alder. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og vindu i 2.etg med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Årstall: 1985

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tektekingen har stedvis falmende farge, slitasje og mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekingen kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Tekkingen har stedvis falmende farge, slitasje og mosedannelse



Tekkingen har stedvis falmende farge, slitasje og mosedannelse



Tekkingen har stedvis falmende farge, slitasje og mosedannelse

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Trolig fra 1980 tallet, ukjent eksakt alder. Nedløpsrør er ført ned til drenerør. Det er montert snøfangere på deler av taket og stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Stedvis synlig slitasje og mindre mekaniske skader grunnet alder. Det mangler snøfangere på deler av taket nordøst side (baksiden).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Utskiftinger må påregnes i årene som kommer. Det anbefales å montere snøfangere ved baksiden av huset der fallhøyden er stor.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk kledd utvendig med stående trepanel fra byggeår. Yttervegger i 1.etg ble etterisolert innvendig med 5 cm isolasjon i 2019 iflg. eier. Ellers ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis synlig værslitasje, oppsprekk i bordkledning og generelt vedlikeholdsbehov. Det er utført fasadeendring nordvest side - arbeidet fremstår ufagmessig utført. Trekledningen er fra byggeår. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig værslitasje, oppsprekk i bordkledning og generelt Fasadeendring nordvest side - ufagmessig utførelse vedlikeholdsbehov

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Innredet 2.etg (loft) med lukket/skjult takverk og sideloft på begge sider. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Det ble ikke opplyst om etterisolering i senere tid. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra sideloft på begge sider med de begrensninger det medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er lukket/skjult. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon. Stedvis synlig fuktmerker i sideloft. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. grunnet konstruksjonens alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1985, 1989, 1993 og 1997 i 1.etg, 2.etg og i kjeller. Malt trevindu med koblet glass og blyglass ved trapp i 1.etg. Malte karmen og listverk.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 2019 i kjeller. Malte karmen og listverk. Normal slitasjegrاد og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å

Tilstandsrapport

forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 1997. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass fra ca. 1990. Dørene er vanskelig å tidfeste grunnet svak/utydelig merking i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksmerker på dører, karmen og listverk. Dørene har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører - 2

Hvit glatt ytterdør i tre med glassfelt fra 2019 til kjeller. Glassbaldakin over ytterdør. 3 stk hvite glatte brann- og lydklassifiserte dører mellom hybler og hoveddel fra 2019. Normal slitastegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang et soverom i 1.etg til sydvestvendt terrasse på ca. 12 m². Terrassedekke i betong (tak over underliggende bod). Levegg og rekkverk i malt treverk. Det er montert utelys og solmarkise. Steinbelagt uteplass ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Beslag mellom terrassedekket og grunnmur fremstår ufagmessig montert. Terrassen ligger over kjellerrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader. Rekkverkshøyde målt til ca. 0,87 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp og rekkverk i treverk til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig bruksslitasje og vedlikeholdsbehov. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,88 m. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Hoveddel: Gulv 2.etg: Parkettgulv i trapperom, stue/kjøkken og i begge soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/hall. Laminatgulv i stue og spisestue. Parkettgulv i begge soverom. Parkett- og laminatgulv i kjøkken. Gulv kjeller: Flislagt gulv i trapperom. Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malte plater. Malt mdf-panel (smartpanel) i kjøkken. Vegger kjeller: Hovedsakelig malt mdf-panel (smartpanel). Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte plater, malt trepanel og takess.

Hybel 1: Gulv: Laminatgulv i kjellerstue, kjøkken og soverom. Vegger: Malte plater og mdf-panel. Himlinger: Takess. Hybel 2: Laminatgulv i stue/kjøkken, mellomgang, soverom og bod. Vegger: Malt mdf-panel og malt teglstein. Himlinger: Takess.

Store deler av boligen ominnredet og pusset opp i 2019. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Fuktskadet mdf-panel i kjøkken i 1.etg. Fukt-/svelleskadet mdf-panel og takess i kjellerbod. Stedvis brukslitasje/bruksmerker på gulv og overflater i flere rom. Laminatgulv har antydning til svelleskade i flere rom. Slitt parkettgulv i soverom i 1.etg. Påvist knirk i gulv i enkelte rom. Deler av oppussingsarbeidet fremstår ufagmessig utført. Stedvis manglende listverk og skjøtet listverk med glipper. Skjøtet gulv med glipper mot enkelte terskler. Stedvis ujevnt påført sparkelmasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Fuktskadet mdf-panel må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag i 1 og 2.etg.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist retningsavvik, stedvis lokale skjevheter og knirk i enkelte rom. 2.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfældige steder oppmålt til ca. 17 mm i nordvestvendt soverom. Ca. 18 mm høydeforskjell i trapperom. Ca. 12 mm i stue/kjøkken. 1.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfældige steder oppmålt til ca. 11 mm i sydøstvendt soverom. Ca. 16 mm i stue og spisestue. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter grunnet krymp, nedbøyinger osv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to pipeløp. Teglskorstein fra byggeår. Utvendige pipeløp er beslått med heldekkende beslag. Innvendig pipeløp er pusset/malt. Sotluke lokalisert i kjeller. Contura peis med glassdør i stue i 1.etg. Varmebestandig dekkplate av blikk e.l på gulv foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Normal funksjonalitet iflg. eier. TG1 gis grunnet en

Tilstandsrapport

helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger (pipen skal ha 4 synlige sider). Del av pipe er kledd inn med plater i flere rom. Sotluke i kjeller er plassert bak baderomsvegg i treverk (baderomsvegg i treverk er bygget nærmere enn 300 mm fra sotluke - fare for varmeutvikling).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sotluke og baderomsvegg i kjeller

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Store deler av kjelleretasje ligger under/mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i kjellerbod i hybel 2. Rommet har laminatgulv og vegger kledd med mdf-panel og himling med takess. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 27, % fukt (vektprosent) som indikerer fukt. Synlig fra hulltaking: Mdf-panel, plast/dampspærre, utforing i treverk, isolasjon og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Ved hulltaking ble det påvist dampspærre/plast bak mdf-panel. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampspærre/plast. Dette var vanlig på 1980-1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og kan forårsake kondensdannelse/fuktskader. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 27, % fukt (vektprosent) som indikerer fukt. Rommet har synlig fukt-/svelleskadet mdf-panel, muggsopp i vinduskarm og takess i himling som har slått seg. Det stod en avfukter i rommet på befaringdagen. Mulige årsaker til fukt kan være utetthet fra overliggende terrasse, dårlig ventilasjon, sviktende utvendig fuktsikring og/eller kapillær oppsug. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Hulltaking i kjellerbod



Hulltaking i kjellerbod - fuktutslag

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapper med sving og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte vanger og opptrinn, samt lakkerte trappetrinn. Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

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

Trappene har synlig bruksslitasje. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,80 m. Åpning i rekkverk er større enn 10 cm. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innerdører av varierende type og alder. Hvite og sorte profilerte innerdører i tre. Hovedsakelig formpressede innerdører (lettdører). Innerdører med glassfelt til spisestue i 1.etg og stue i 2.etg (loft). Malte karmene og dørgerikter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Stedvis bruksmerker på dører, karmene og listverk. Stedvis ufagmessig montert karm og listverk. Sprekk i terskel til et soverom i 1.etg. Enkelte innerdører tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse



Ufagmessig utførelse

Andre innvendige forhold

Plassbygget skap/kott i et soverom i 2.etg (loft). Garderobeskap i entré/hall og soverom i 1.etg. Garderobeskap i soverom i begge hybler. Normal slitasjegrad.

VÅTROM

2.ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 2.etg (loft) hoveddel ble pusset opp i 2019. Våtromsarbeid utført av LS Snekker og Maler AS og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det foreligger arbeidskontrakt. Ellers ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc. Våtrommet har en del avvik - utbedringskostnader må påregnes.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2.ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på vegger. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 48 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 33 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på gulv. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Våtrommet har ingen terskel (flatt ut til tilstøtende rom).

Konsekvens/tiltak

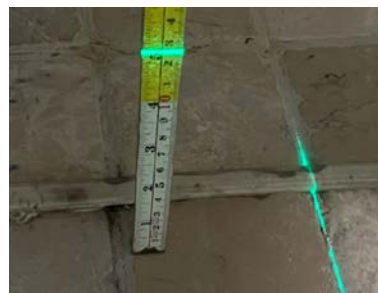
- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fallforhold ca. 921 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 125 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 140 mm topp slukrist i dusjsone

2. ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Ingen synlig membran rundt rørgjennomføringer. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran

2. ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, nedfeldt porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i kobber med plastkappe og plast (rør-i-rør). Avløpsrør av plast.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Servantinnredning har skade på benkeplate. Ufagmessig montering/flislegging rundt vannfordelerskap. Fordelerskap mangler overløp til gulv. Upraktisk plassering av opplegg for vaskemaskin (smal/liten gåplass). Dørkarm og listverk sitter løst (ufagmessig utførelse).

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE (LOFTSETASJE) > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 6,8 % fukt (vektprosent) som ansees normalt. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende soverom (bak dusjsone)

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 1.etg (hoveddel) ble pusset opp i 2019. Våtromsarbeid utført av LS Snekker og Maler AS og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det foreligger arbeidskontrakt. Ellers ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc. Våtrommet har en del avvik - utbedringskostnader må påregnes.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på vegger. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Oppsprekk i flisfuger ved innkassing/innbygd toalett. Åpning/hulrom bak stikkontakt. Hull i himlingsplate for vannrør til varmtvannsbereder. Skade i vegg ved varmtvannsbereder (deler av fliser, våtromsplate, membran m.m er fjernet for å få plass til bereder).

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Overskytende fugemasse på gulv. Misfargede fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Ufagmessig flislegging/utførelse rundt sluk (sprukket flis, flisbiter/kapp og silikonfuge i stedet for flisfuge).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fallforhold ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 125 mm topp slukrist i dusjsone

1. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Ufagmessig utførelse. Membran og overflater ved varmtvannsbereder er skadet (brudd i membran/våtromsystem). Deler av fliser, våtromsplate og veggmembran m.m er fjernet for å få plass til bereder. Mangelfull gulvmembran ved varmtvannsbereder. Sluk mellom toalett og vaskemaskin er tettet med fugemasse (feilmontering av sluk som i ettertid er fylt/tettet - sluket er ikke i bruk). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

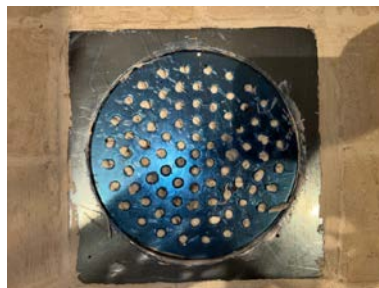
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran



Blendet sluk - fylt med fugemasse e.l



Skade i vegg. Ufagmessig utførelse overflate og membran



Ufagmessig utførelse overflate og membran

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, benkeplate i marmor e.l, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Servantinnredning er plassert direkte på gulv og har svelleskade. Baderomsinnredning har skadet front. Ufagmessig montering/flislegging rundt vannfordelerskap. Fordelerskap mangler overløp til gulv. Delvis defekt belysning over speil.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l under toalett for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarslere).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og vindu.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 10,2 % fukt (vektprosent) som anses normalt. Ved søk med måleprobe ble det målt 45,1 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 19 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom - fuktsøk med pigger i treverk



Hulltaking i tilstøtende soverom - fuktsøk med måleprobe

KJELLER > BAD/WC 1

Generell

Bad/wc i kjeller (hybel 1) ble pusset opp i 2019. Våtromsarbeid utført av LS Snekker og Maler AS og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det foreligger arbeidskontrakt. Ellers ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc. Våtrommet har en del avvik - utbedringskostnader må påregnes.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med takess og downlights.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Misfargede fliser og fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Stedvis oppsprekk i flisfuger. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge. Hull i veggfliser for vannrør til varmtvannsbereder. Åpning i vegg til sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD/WC 1

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Det ble målt ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Sprang mellom fliser og fuger. Ujevne flis- og silikonfuger. Misfargede fliser og fuger i dusjsone. Svertesopp på fuger i dusjsone. Stedvis oppsprekk i flisfuger. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLER > BAD/WC 1

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Ukjent type membran, ikke synlig ved inspeksjon i sluk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ufagmessig utførelse. Det er laget åpning i vegg for sotluke lokalisert i vegg bak varmtvannsbereder. Her er det ingen membran, og treverk bygget/montert nære sotluke. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring



Åpning i vegg for sotluge

KJELLER > BAD/WC 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, overskap, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående varmtvannsbereder og opplegg og plass for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Servantinnredning har bruksslitasje og småskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sisterne. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler). Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

KJELLER > BAD/WC 1

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/WC 1

TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 23,9 % fukt (vektprosent) som indikerer fukt. Ved søk med måleprobe ble det målt 84,5 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 25,5 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hulltaking i tilstøtende soverom - fuktsøk med pigger i treverk



Hulltaking i tilstøtende soverom - fuktsøk med måleprobe

KJELLER > BAD/WC 2

Generell

Bad/wc i kjeller (hybel 2) ble pusset opp i 2019. Våtromsarbeid utført av LS Snekker og Maler AS og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det foreligger arbeidskontrakt. Ellers ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/WC 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med takess og downlights.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svortesopp er registrert

Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Misfargede fuger i dusjsone. Svortesopp på fuger i dusjsone. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD/WC 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svortesopp er registrert

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Våtrommet har ingen terskel (flatt ut til tilstøtende rom). Flis- og fugearbeid fremstår ufagmessig utført. Misfargede fliser og fuger i dusjsone. Svortesopp på fuger i dusjsone. Det er stedvis benyttet silikonfuge (mykfuge) i stedet for flisfuge.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold og overflater utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 130 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLER > BAD/WC 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Ukjent type membran, ikke synlig ved inspeksjon i sluk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plastsluk med klemring

KJELLER > BAD/WC 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterner. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående varmtvannsbereder plassert på stativ i tre over vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig montering/flislegging rundt vannfordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sisterner. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler). Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

KJELLER > BAD/WC 2

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD/WC 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet vender mot yttervegger (2 sider mot hoveddel) og tilstøtende kjøkken (fysisk hindring).

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2. ETASJE (LOFTSETASJE) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

2.etg: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integriert glasskeramisk platetopp og stekeovn. Vann- og avløpsrør i plast. Ukjent alder. Det er satt inn brukt kjøkkeninnredning i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Synlig bruksslitasje. Benkeplater er skjøtet og montert ujevnt. Det er ikke montert gulvsokler. Benkeskap er i ender understøttet av trekloss og en del av plastrør/avløpsrør. Integriert stekeovn står på gulv og mangler skapskrog. Fremstår ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt. utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE (LOFTSETASJE) > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite profilerte fronter, vitrineskap og heltre benkeplater. Nedfeldt oppvask- og skyllekum i rustfritt tål og ettgrep kjøkkenarmatur. Malt trepanel over kjøkkenbenk, fliser rundt kjøkkenventilator og benkebelysning. Sort kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, fryseboks og kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Stedvis synlig bruksslitasje på fronter, benkeplater og skapskrog. Flere benkeskap er plassert rett på gulv uten sokkelbein og gulvsokkel. Fuktskade og svertesopp på trepanel og belistning bak oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Hybel 1: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Nedfeldt benkebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt tål og ettgrep kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Ukjent alder. Det er satt inn brukt kjøkkeninnredning i senere tid. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlig bruksslitasje på enkelte fronter og benkeplater. Svertesopp på silikon bak oppvaskkum. Det er ikke montert gulvsokler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsrør er ført gjennom vegg mellom hybel 1 og hoveddel, og ut gjennom yttervegg. Det er forsøkt tettet med pakketeip rundt gjennomføringer. Ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Hybel 2: Kjøkkeninnredning fra 2019 med hvite høyglans laminerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for vaskemaskin (smal type). Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt. Ny benkeplater i 2024-25.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Svertesopp på silikonfuger ved oppvaskkum. Det er ikke montert gulvsokler. Benkeplater er montert noe skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og plast type rør-i-rør av varierende alder. Kobberrørene er av eldre årgang. Det ble montert vannrør rør-i-rør ifm. oppussing av våtrom i 2019. Boligen har 4 stk vannfordelerskap. Hovedstoppekran lokalisert i fordelerskap i kjeller. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Alder gjelder kobberrørene. Vannfordelerskap på bad/wc i 1.etg og 2.etg mangler overløp til gulv, sluk e.l. Vannfordelerskap på bad/wc i 1.etg er montert på en måte som gjør det vanskelig å åpne/lukke fronten. Flere fordelerskap mangler innvendige pakninger rundt skruehull/innfestning (utett). Rørkursene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap i 1.etg



Vannfordelerskap i 2.etg



Vannfordelerskap i kjeller - hybel 1



Vannfordelerskap i kjeller - hybel 2

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av pvc/plast. Stedvis utskiftninger ifm. oppussing av kjøkken og våtrom. Hovedstrekk er trolig av støpejern fra byggeår. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder hovedstrekk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120-150 liter Høiax varmtvannsbereider plassert på bad/wc i 1.etg, ukjent eksakt årstall. 116 liter Oso varmtvannsbereider datert 05.05.2014 plassert på bad/wc i hybel 1. 113 liter Høiax varmtvannsbereider plassert på bad/wc i hybel 2. Bereidere ble montert i 2019 ifm. oppussing av våtrom iflg. eier.

Tilstandsrapport

Beredere står i våtrom med sluk. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Beredere er tilkoblet strømmettet med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming. Varmefolie fra 2019 i stue og spisestue i 1.etg, samt flere rom i kjeller. Varmekabler i entré/hall og bad/wc i 1.etg, bad/wc i 2.etg, samt begge bad/wc i kjeller. Downlights i entré/hall, stue, spisestue og bad/wc i 1.etg, trapperom og felles gang i kjeller, kjellerstue og bad/wc i hybel 1, samt stue/kjøkken og bad/wc i hybel 2. Tv- og internett tilknytning. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegget på befaring.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Boligen har 3 stk sikringssskap. Sikringssskap i 1.etg hoveddel: 63 A hovedsikring, 50 A hovedbryter, 32 A hovedsikring til garasje, overspenningsvern, digital strømmåler og 21 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringssskap hybel 1: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringssskap hybel 2: 25 A hovedbryter, seriemåler og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. TG2 gis grunnet manglende tilsyn i senere tid, samt manglende samsvarserklæring og dokumentasjon. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

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

Ukjent Ukjent. Det er begrenset med informasjon og dokumentasjon.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

2016: Oppgradering av sikringssskap (utført av Power Expert Veronica Fita, det foreligger dokumentasjon og sluttkontroll). 2019: Diverse elarbeid ifm. ominnredning av 1.etg og 2.wetg (loft), samt etablering av to hybler i kjeller (det foreligger ingen dokumentasjon). Installert elbil lader (det foreligger ingen dokumentasjon). Ukjent ellers. Det er begrenset med informasjon og dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sikringskapp i 1.etg



Sikringskapp i 1.etg



Sikringskapp til hybel 1



Sikringskapp til hybel 2

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble drenert rundt huset i 2011. Synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og type drenering (2011). Det er utifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering kan ha begrenset effekt. Ved fuktsøk i kjellerbod ble det indikert forhøyede fuktverdier i nedkant grunnmur og kjellergulv. Dette kan tyde på sviktende utvendig fuktsikring og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Det bemerkes og at boden ligger under terrasse - risikokonstruksjon. Store deler av kjelleretasje er innredet. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle. Grunnmur i betong fra byggeår. Utvendig pusset og malt over terreng. Grunnmuren ble besiktiget ved til synlig områder utvendig. På inspiserte steder ble det ikke påvist svekkelser av vesentlig karakter og/eller setningsskader. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det gjøres oppmerksom på grunnmurens alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Sprekk i murte/pussede fasader ved kjellerinngang samt over kjellervindu sydvest side

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng mot nordøst. Skrånende terreng nordvest- og sydøst side. Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side (bakside og framside). Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset. Forholdsvis flatt terreng nordøst- og sydvest side (bakside og framside).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført i 1986. Garasjerommet ble målt til ca. 42 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle. Yttervegger i uisolert trebindingsverk kledd utvendig med stående trekledning. Saltak takkonstruksjon med takstoler i tre og undertak med trefiberplater (sutak plater). Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i sort plastbelagt stål. Adkomst via gangdør i tre og og 2 stk motoriserte leddporter i tre. 2 stk trevinduer med enkeltglass. Innlagt strøm og lys. Det er instalert elbil lader.

Garasjen virker å fungere til sitt bruk, men fremstår med enkel standard og vedlikeholdsetterslep. Merknad: Takstein har mosedannelse og slitasje. Undertak har stedvis synlige fuktmerker. Trekledninger er værslitt. Gangdør/ytterdør er råteskadet. Betongsåle har stedvis sprekker. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

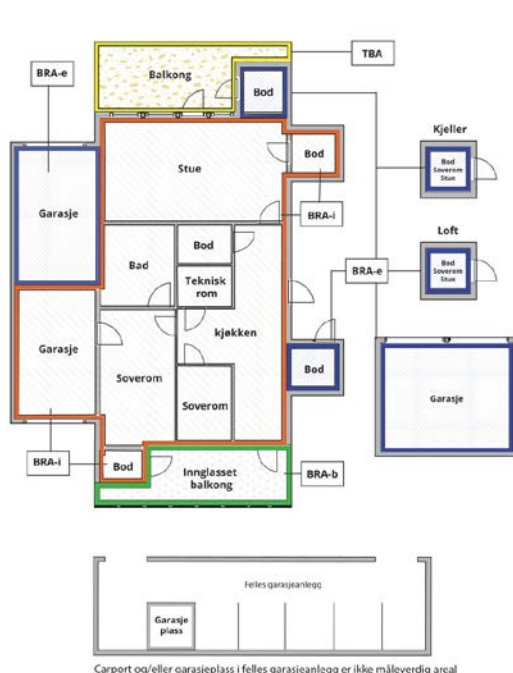
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje (loftsetasje)	55			55	
1.Etasje	100			100	12
Kjeller	101			101	
SUM	256				12
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje (loftsetasje)	Trapperom, Stue/kjøkken, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2		
1.Etasje	Entré/hall, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller	Trapperom, Gang, Kjellerstue, Kjøkken, Bad/wc 1, Innredet rom, Kjellerstue m/kjøkken, Bad/wc 2, Soverom, Bod		

Kommentar

2.Etasje (loftsetasje): Trapperom, stue/kjøkken, bad/wc og 2 soverom. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 55 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Takhøyden ble målt til 2,24 m. Etasjens gulvflate er noe større. Tilgang til sideloft/kryprom med lagringsplass på begge sider.

1.Etasje: Entré/hall, bad/wc, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom hvorav det ene har utgang til terrasse på ca. 12 m² (TBA).

Kjelleretasje: Hoveddel: Trapperom. Takhøyde målt til ca. 2,18 m.

Hybel 1: Felles gang. Kjellerstue, kjøkken, bad/wc og soverom. Takhøyde målt til ca. 2,15-2,18 m.

Hybel 2: Kjellerstue m/kjøkken, bad/wc soverom og bod. Takhøyde målt til ca. 2,20 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger byggetegninger av kjeller og 1.etg datert 24.04.1951 og 10.08.1965. Det foreligger ingen byggetegning av 2.etg (loftsetasje). Boligen er tilbygget, ominnredet og bruksendret. Det er bygget to hybler i kjeller, samt ominnredet 1.etg og 2.etg (loft). Det foreligger ingen byggemelding, søknad/godkjenning for bruksendring samt ferdigattest.

2.etg (loft): Det foreligger ingen byggetegning. Etasjen er ominnredet og bruksendret. Dette krever søknad/godkjenning.

1.etg: Etasjen er ominnredet og bruksendret. Opprinnelig byggemeldt "terrasse" er bygget inn, og er i dag stue og soverom. Det foreligger ingen byggemelding/ferdigattest. Opprinnelig "gang og bad" er i dag utvidet bad/wc. Opprinnelig "vindfang og entré" er i dag entré/hall. Opprinnelig "kjøkken og soverom" er i dag del av entré og kjøkken.

Kjelleretasje: Etasjen er ominnredet og bruksendret fra opprinnelig byggetegning. Etasjen er bruksendret til 2 hybler. Fasaden er endret - det er satt inn flere vinduer og opprinnelig adkomst/dør er flyttet. Det foreligger ingen byggemelding/ferdigattest. Opprinnelig byggemeldt "gang, kjøkken, vask og hushold" er i dag hybel 1 bestående av kjellerstue, kjøkken, bad/wc og soverom. Vindu i soverom ble målt til ca. 90x90 cm og er montert ca. 1,13 m over gulv. Opprinnelig byggemeldt "stue, soverom, kott, wc og ved" er i dag hybel 2 bestående av kjellerstue m/kjøkken, bad/wc, soverom og bod. Vindu i soverom ble målt til ca. 90x90 cm og er montert ca. 1,19 m over gulv. Rømningsvindu som er montert mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom med plass til 2 biler.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	252	4
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Said Abdullah Hanabali	Kunde
13.10.2023	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Said Abdullah Hanabali	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3027 RÆLINGEN	104	248		0	994.5 m ²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Hanna Ruuds veg 3 A

Hjemmelshaver

Hanabali Said Abdullah

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktiv boligområde på Rud i Rælingen kommune. Kort avstand til Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog med daglige servicetilbud, spisesteder, kaféer, kjøpesenter, forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Ca. 3 km til Lillestrøm sentrum. Med bil ca. 15 min. til Oslo by, 20 min. til Oslo lufthavn Gardermoen og ca. 5 min. til Lillestrøm. Fra Lillestrøm er det ca. 10 min. til Oslo med tog og ca. 12 min. Gardermoen. Kort vei til rekreasjonsområder ved bla. Nitelva, Flomvollen, Nebbursvollen Friluftsbad, Sørums Fritidsgård, Bjønnåsen, Åmodtdammen badeplass og Rælingsåsen forøvrig, samt nærhet til Åråsen Stadion, LSK-hallen, Skedsmohallen og Losby golfbane.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 994,5 m². Skrånende tomt opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Gruslagt/singlet innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i dobbelgarasje, samt biloppstilling ute foran hus og garasje. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				
Kommentar				
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	23.10.2023	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	11.03.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	23.10.2023	Egenerklæring (2023) er fremvist	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	13.10.2023	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	13.10.2023	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	06.03.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	06.03.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	06.03.2025	Egenerklæring (2025) er fremvist	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.11.2023	
2	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KH5790>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009230098	
Selger 1 navn	
Said Abdullah Hanabali	
Gateadresse	
Hanna Ruuds veg 3A	
Poststed	Postnr
RÆLINGEN	2005
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank 1
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1009230098

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

Badet nede i venstre hybel har litt fukt.

Initialer selger: SAH

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

De gjorde det meste og jeg hjalp til litt.

Arbeid utført av

LS Snekker og maler AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Det ble fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

De gjorde det meste og jeg hjalp til litt.

Arbeid utført av

LS Snekker og maler AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fukt i badet i venstre hybel

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De gjorde alt.

Arbeid utført av

Power Expert Veronica Fita

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

Gått over til automatiske sikringer.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Har elbil lader

Document reference: 1009230098

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 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
- 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
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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

Se taktsmannens tilstandsrapport for mer informasjon.

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.

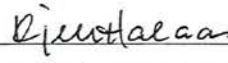
Document reference: 1009230098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Said Abdullah Hanabali	9f5ffe58c02eba3101cd6bd9 91c733648bf6b87a	03.03.2025 18:07:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009230098

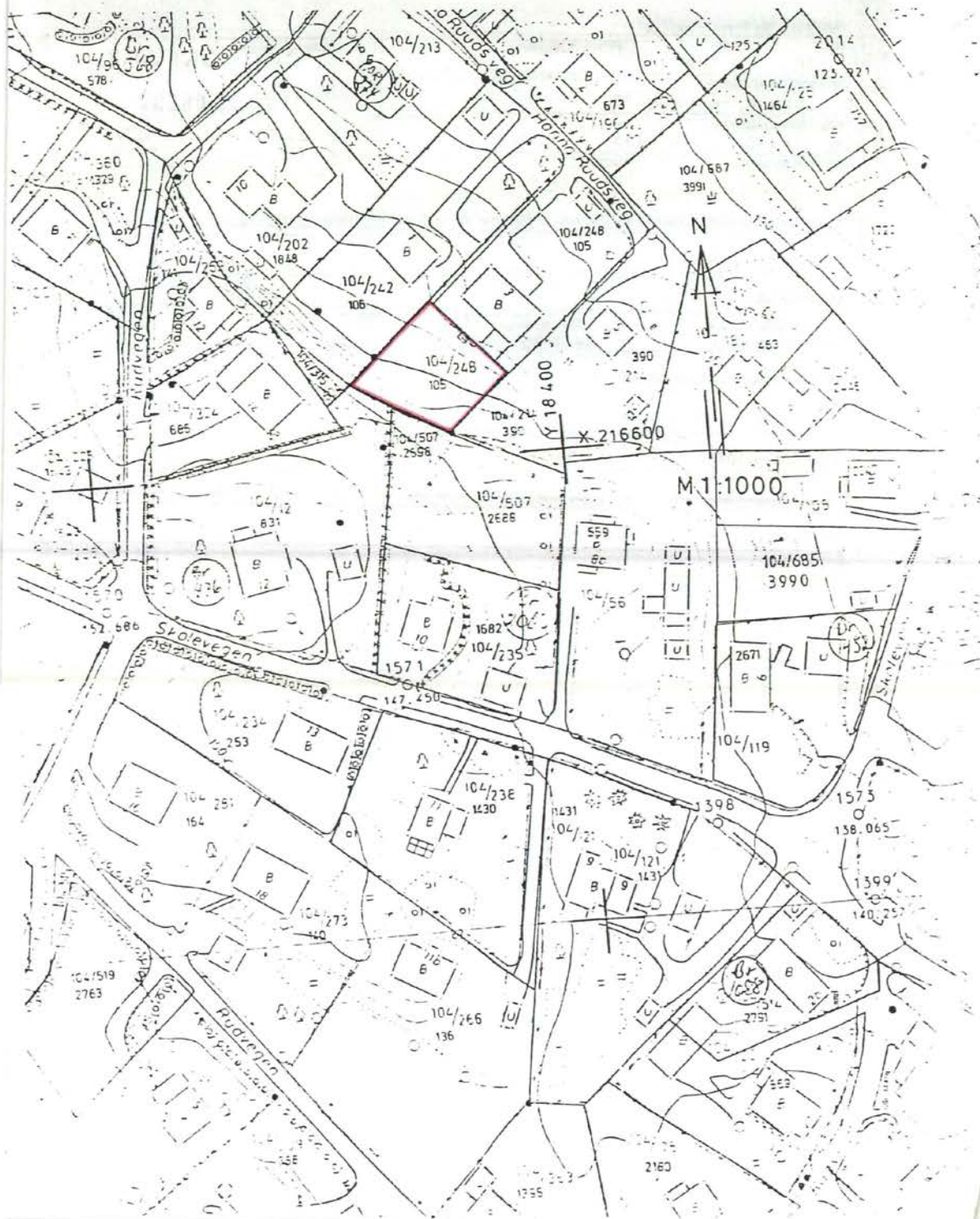
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
 utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)			MIDLERTIDIG FORRETNING		Jnr Lnr. 41/88 4150
Rælingen					
Midlertidig forretning for—					
Gnr	Bnr	Festnr/Seksjonsnr			
104	690				
Bruksnavn eller adresse					
Hanna Rudsveg 3B					
Representasjonspunkt					
X 216620	Y 18375	Z			
Koordinatsystem			Kartblad		
NGO III			CQ 046-1-55		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den—					
22/3-1988					
er rekvirert—					
delingsforretning		kartforretning		Gnr	Bnr
<input checked="" type="checkbox"/> for en parsell av -		<input type="checkbox"/> over festegrunn av -		104	248
Forretningen er rekvirert av—					
Bjørn Bjørklund					
Tillatelse er gitt—					
<input checked="" type="checkbox"/> av bygningsrådet den -				Dato	
<input type="checkbox"/> etter delegasjonsinstruks den -				14/4-88	
				Saknr	
				R 20/88	
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.					
Beliggenhet og grenser—					
<input type="checkbox"/> er påvist i marken		<input checked="" type="checkbox"/> er ikke påvist i marken		Anslått areal	
				460 m ²	
I gebyr er innbetalt—					
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.					
Frist for utstedelse av målebrev		Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.			
14/7-1991		Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.			
Rælingen, den 14/7-1988 					
Dagbokstempel ved tinglysing			Tinglysingsstempel		
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—					
Dato		Målebrev nr		Underskrift	

 Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 282
 K-blankett 58:34

MÅLEBREVSKISSE





Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 04.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	248	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hanna Ruuds veg 3A, 2005 RÆLINGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 106,77 kr
Feiing	595,00 kr
Renovasjon	8 087,50 kr
Vann	6 956,40 kr
Sum	22 745,67 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter måler	448 m ³	24,90 kr	1/1	0 %	11 155,20 kr	11 155,20 kr
Sum innb. Vann	-377 m ³	24,90 kr	1/1	0 %	-9 387,30 kr	-9 387,30 kr
A konto vann	527 m ³	28,63 kr	1/1	0 %	15 085,38 kr	7 542,69 kr
Abonnem. vann privat	1 Ab	1 875,00 kr	1/1	0 %	1 875,00 kr	937,50 kr
Kloakk etter måler	448 m ³	25,66 kr	1/1	0 %	11 496,80 kr	11 496,80 kr
Sum innb.Kloakk	-377 m ³	25,66 kr	1/1	0 %	-9 674,76 kr	-9 674,76 kr
A konto kloakk	527 m ³	28,22 kr	1/1	0 %	14 874,58 kr	7 437,29 kr
Abonnem. kloakk privat	1 Ab	1 973,75 kr	1/1	0 %	1 973,75 kr	986,88 kr
Renovasjon 240 l	-1 DEL	8 087,50 kr	1/1	0 %	-8 087,50 kr	-2 171,44 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon 360 l	1 DEL	11 411,25 kr	1/1	0 %	11 411,25 kr	8 722,58 kr
Feiegebyr	1 LØP	595,00 kr	1/1	0 %	595,00 kr	297,50 kr
				Sum	41 317,40 kr	27 342,94 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

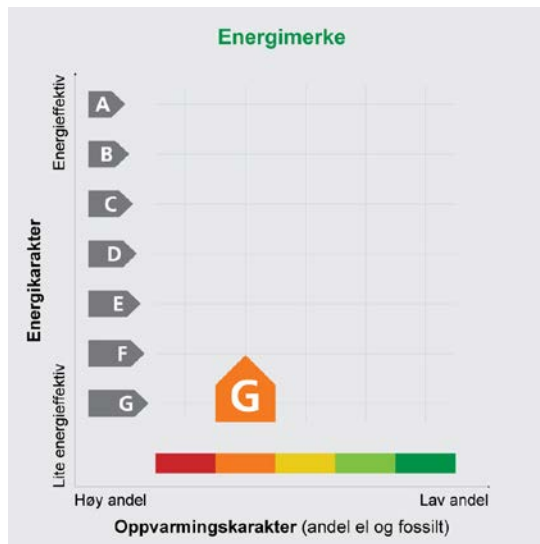
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Adresse	Hanna Ruuds veg 3 a
Postnr	2005
Sted	Rælingen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	104
Bnr.	248
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1037911
Dato	15.08.2019



Innmeldt av Lars Espen Storebø

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



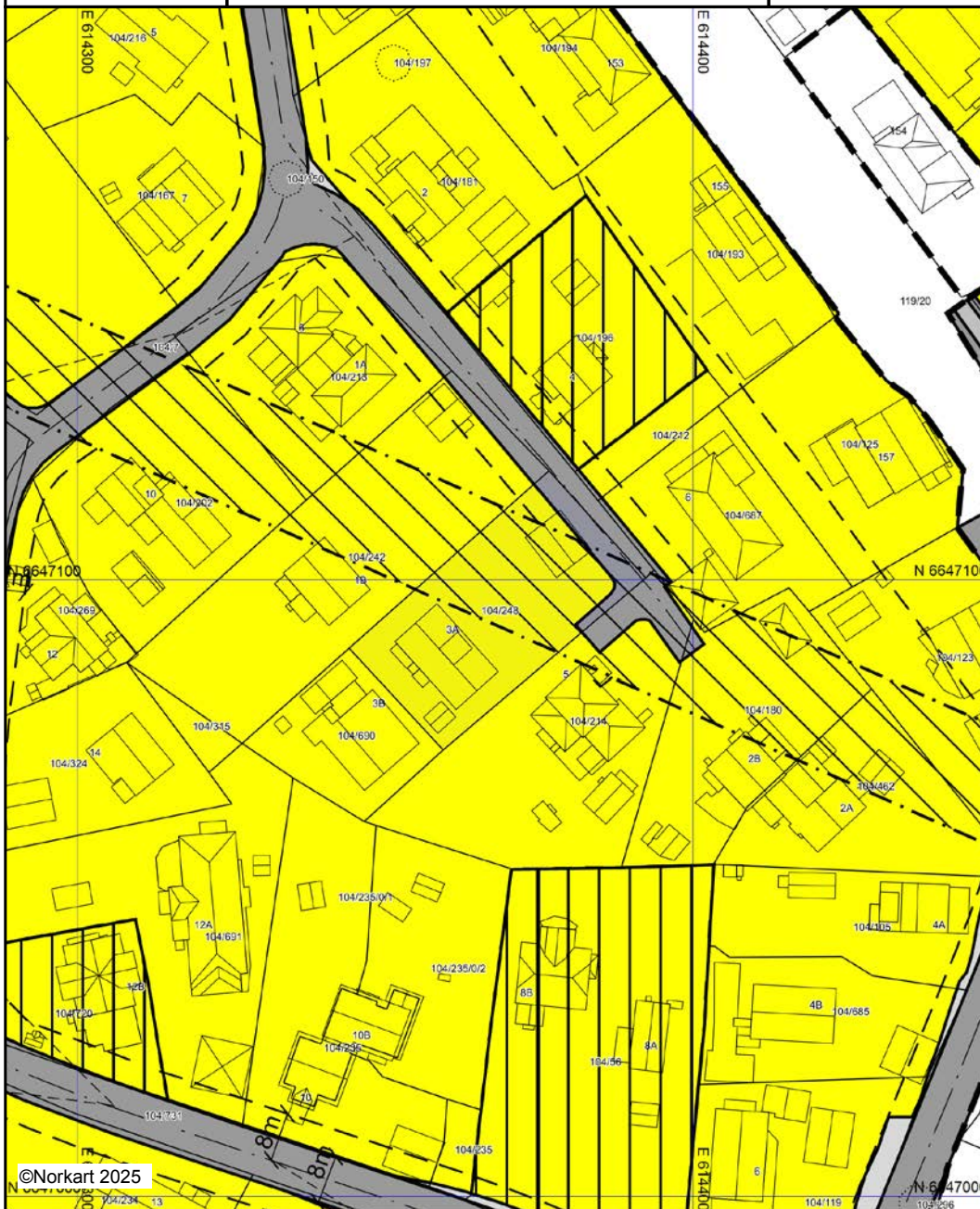
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/248
Adresse: Hanna Ruuds veg 3A
Utskriftsdato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 04.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	248	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hanna Ruuds veg 3A, 2005 RÆLINGEN								

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 994 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 443 m ² KPHensynsonenavn H370_3 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høypentkabler)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	155
----	-----

Navn	Rud skole, skolevegen og omkrngl. Omr
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/118/155_regbest.pdf
Delarealer	<p>Delareal 105 m² Formål Kjørevei</p> <p>Delareal 458 m² Formål Høyspenningsanlegg</p> <p>Delareal 890 m² Formål Boliger</p>

DAGBOKFØRT

02.12.88 10761

14 NOV. 1988

SCRENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 104 bnr. 248 og gnr. 104 bnr. 690.

ATKOMSTVEG

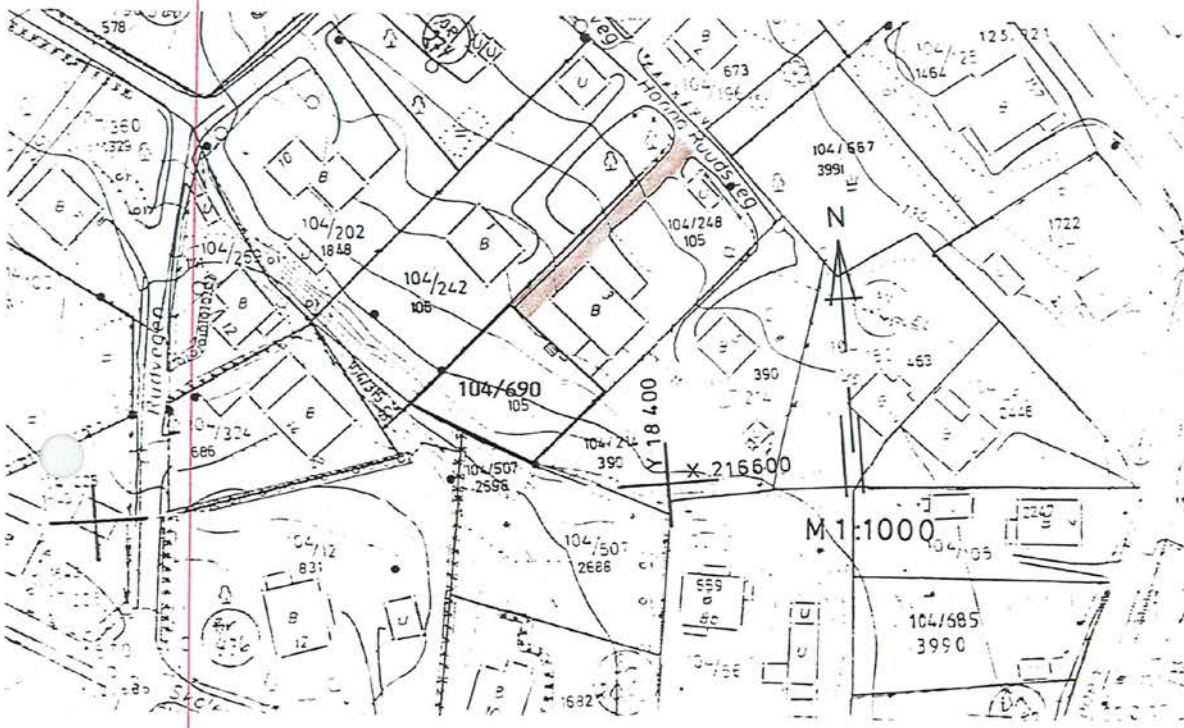
Gnr. 104 bnr. 690 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstveg (4 meter bred) over gnr. 104 bnr. 248 fram til Hanna Ruuds veg som vist på innkopierte kart M = 1:1000 datert 27/10-1988.

Denne erklæring tinglyses på egne og framtidige eieres vegne som hefte på gnr. 104 bnr. 248 og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Rølingen Hovedutvalg for Teknisk sektor.

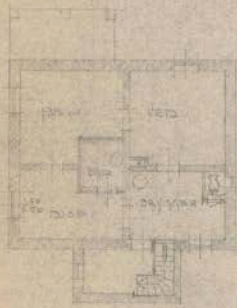
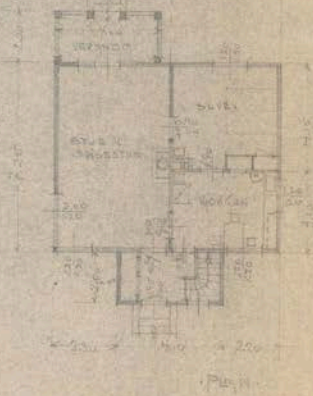
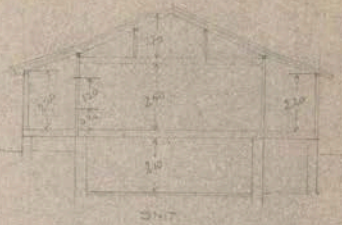
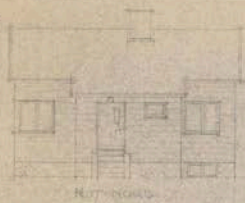
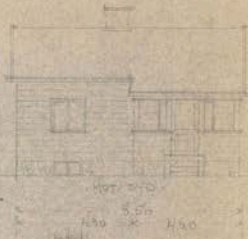
Rølingen, den 10/11 1988.

Bjørn Bjørklund.
Eier av 104/248 Bjørn Bjørklund

Til vittherlighet:



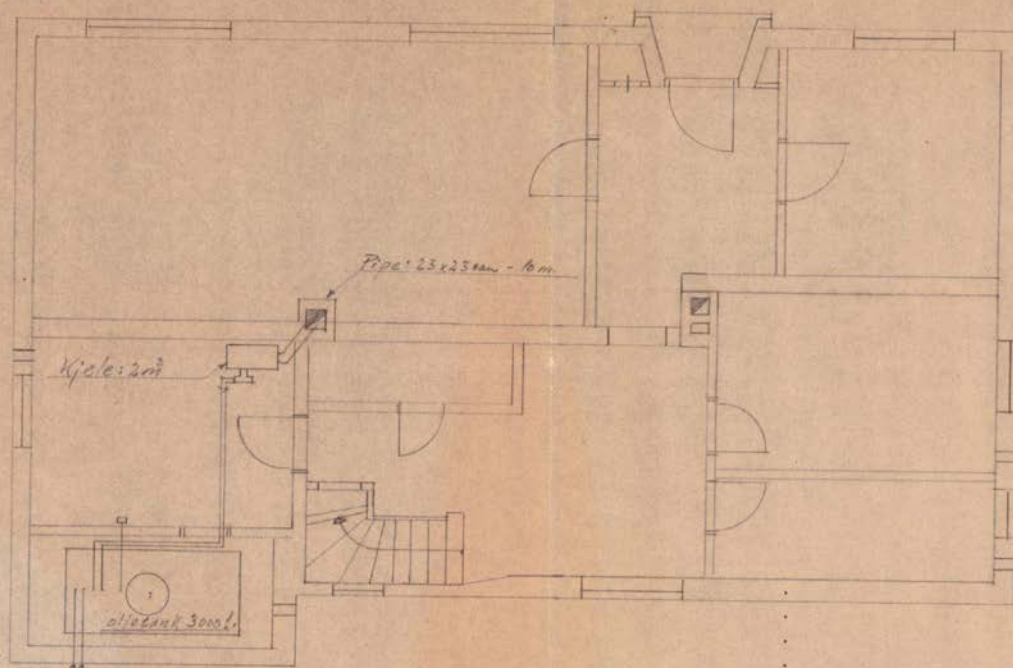
TEGNING TIL ENESOLEN FOR (X) JOHN KRISTIANSEN-KERANGEN. GR. NR. BR. NR.
 ad. Vollyt + Teltet



• KILGØ •

M = 1/400

Andersen Byggeselskab Selsk. nr. 6/43
 BANGS BANGS
 TELF. 328

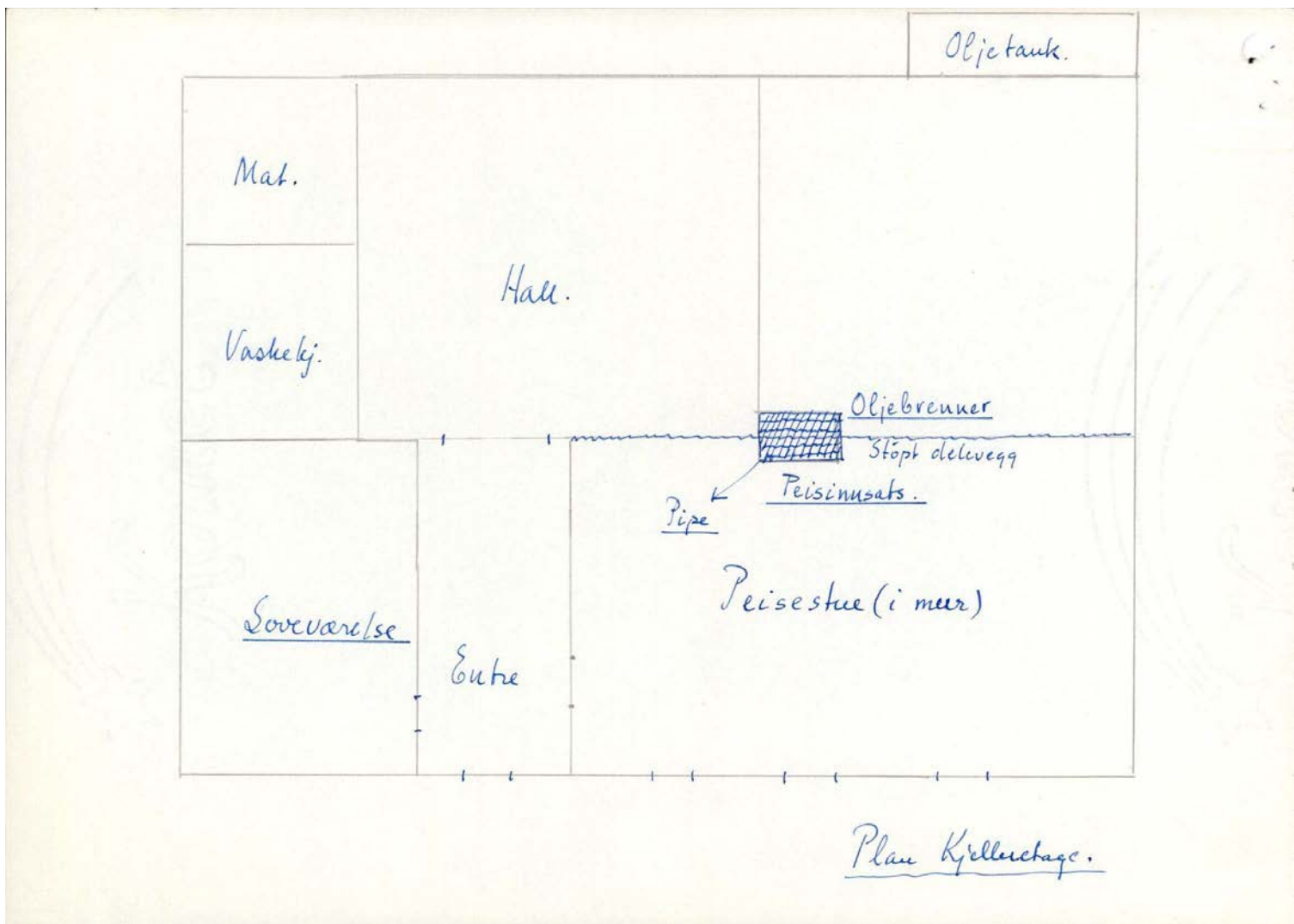


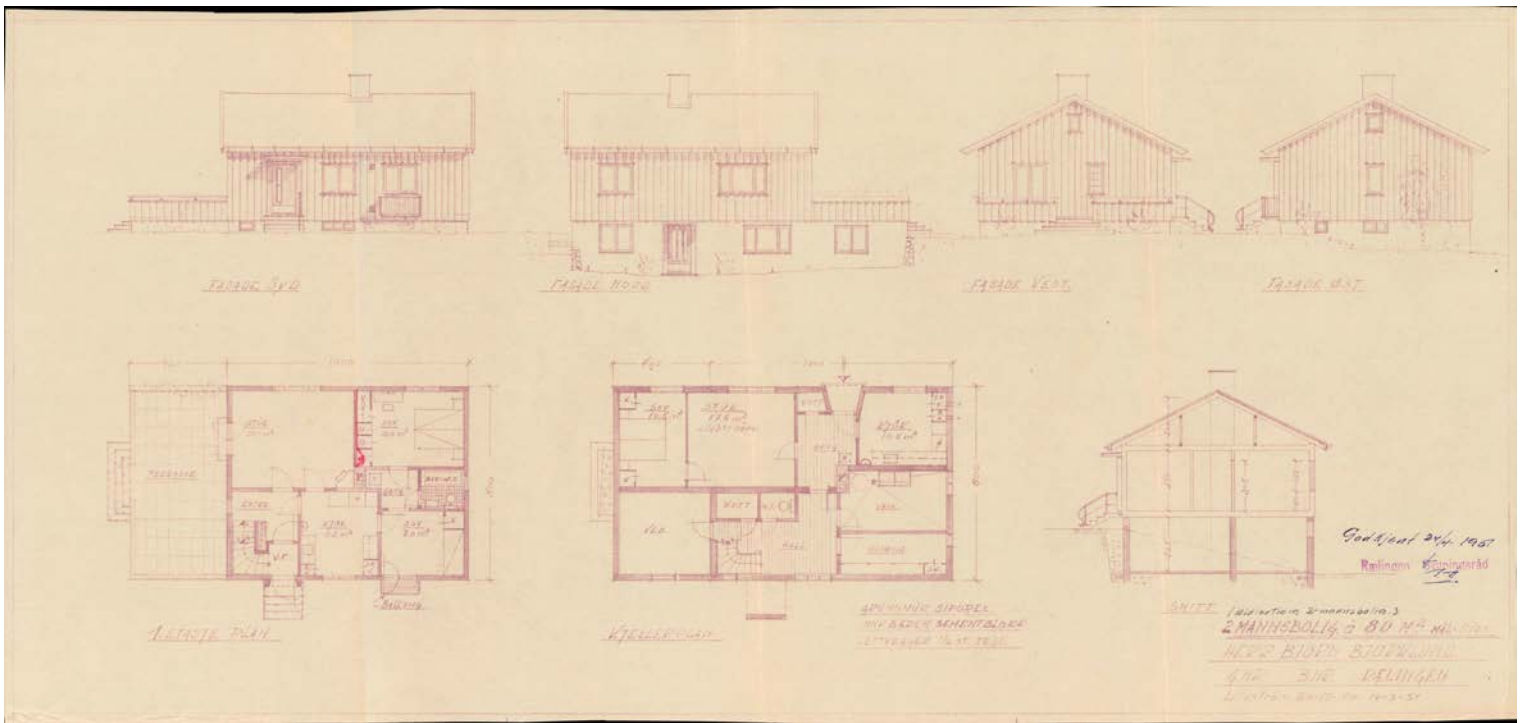
Godkjent 10/8 1965
 KOMMUNISDEKRETTEN I FALINGEN
B. Klinge

<i>Bjørn Bjørklund</i>		Gr. nr.
<i>Rådsvæven 1. Rølingen</i>		Br. nr.
<i>Oljekransen 445 - Mastor 20</i>		Målestokk
A6 NORSKE ESSO		Tap.
OLJEFYRINGSAVDELINGEN		

300, 4-42, H. 4.

Form 43





Ansvarshavende Eier .. *Bjørn. Bjørkland,*
..... *Lillaström.....*

BYGGETILLATELSESKORT.

Vedr. gnr. *104* bnr. *248* *Sms. bk. 248-1951*
Godkjent av Rølingen bygningsråd den
Material søknaden innvilget den *11.11.1957*

I følge bygningslov av 22. februar 1924 har den ansvarshavende under straffansvar for bygningsrådets kontrollør skriftlig minst 2 dager forut å melde :

- a. når der skal påbegynnes anlegg av fundament, samt når drenering er lagt,
- b. hver gang et bjelkelegg skal legges,
- c. når taktekkingen skal påbegynnes og pipene er oppmurt.
Envidere etter utløpet av den bestemte frist for murbygningers innreiing.
- d. når skråband er påsatt (før paneling ved reisverks- og bindingsverksbygninger),
- e. når gulvplankene skal legges over stubbeloftsfylla,
- f. når dýtting av dører og vinduer er foretatt,
- g. når oppførelse av større ildsteder skal påbegynnes.

Før bygningen eller noen del derav tas i bruk har den ansvarshavende etter skriftlig begjæring hos bygningsrådets kontrollør å erverve dennes tillatelse der til.

N.B. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal alltid has tilstede ved arbeidet. Alle meldinger må innsendes gjennom den ansvarshavende.

Innstilles et påbegynt arbeid i lengere tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopptas før enn bygningsrådets kontrollør er skriftlig underrettet derom.

Rølingen bygningsråd, den
10/11-57
C. Styrer innlekk.
.....

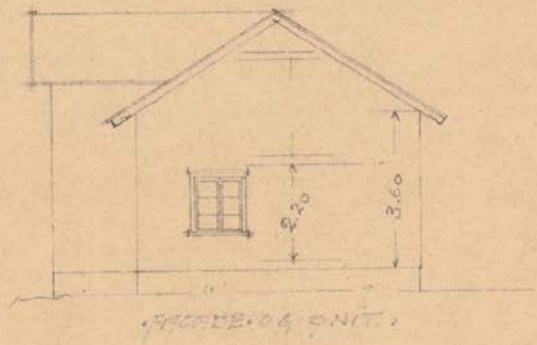
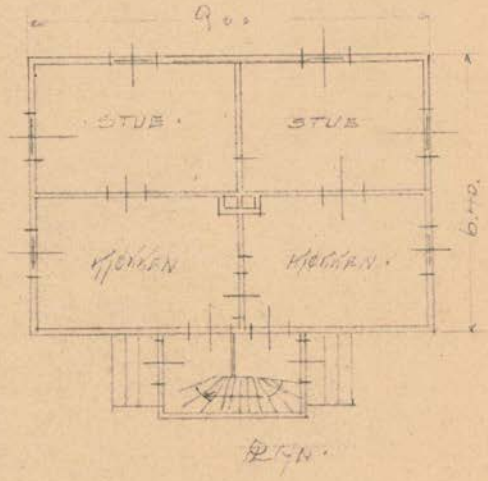
Dato for besigtigelse	Anmerkninger	Besigtiget av

Idet pipeattest er erhvervet meddeles herved, overensstemmende med Bygningslovens § 142, ferdigattest for omhandlede bygg.

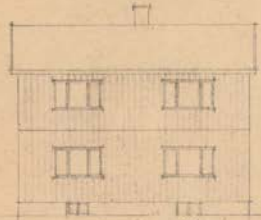
Rølingen, den

.....
bygningsrådets kontrollør

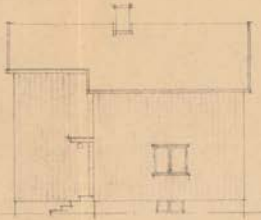
Hr. JOHAN KRISTIANSEN. TEGNING AV DET MINIMALESTE UD. SOM SKAL BEREGNES
TIL DET NYE. I REJNINGEN. M. 1:100



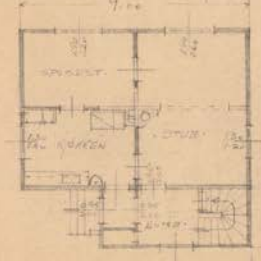
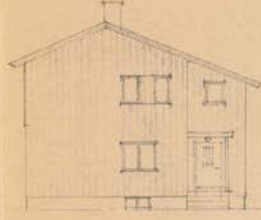
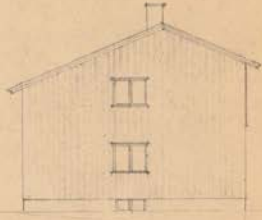
• TEENING • TIL BOLL • FOR HR. JONN KRISTENSEN • FOR NOLAT 24 • HESTROK •



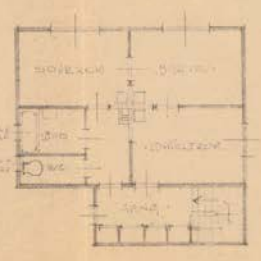
Ansigt mod Nord



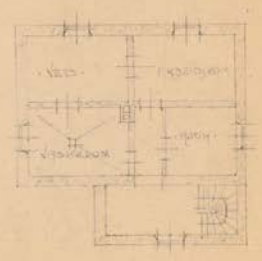
• FOR SØDRE •



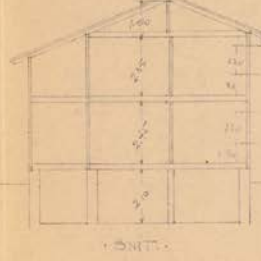
Andet set mod SØDRE



22,00 METER

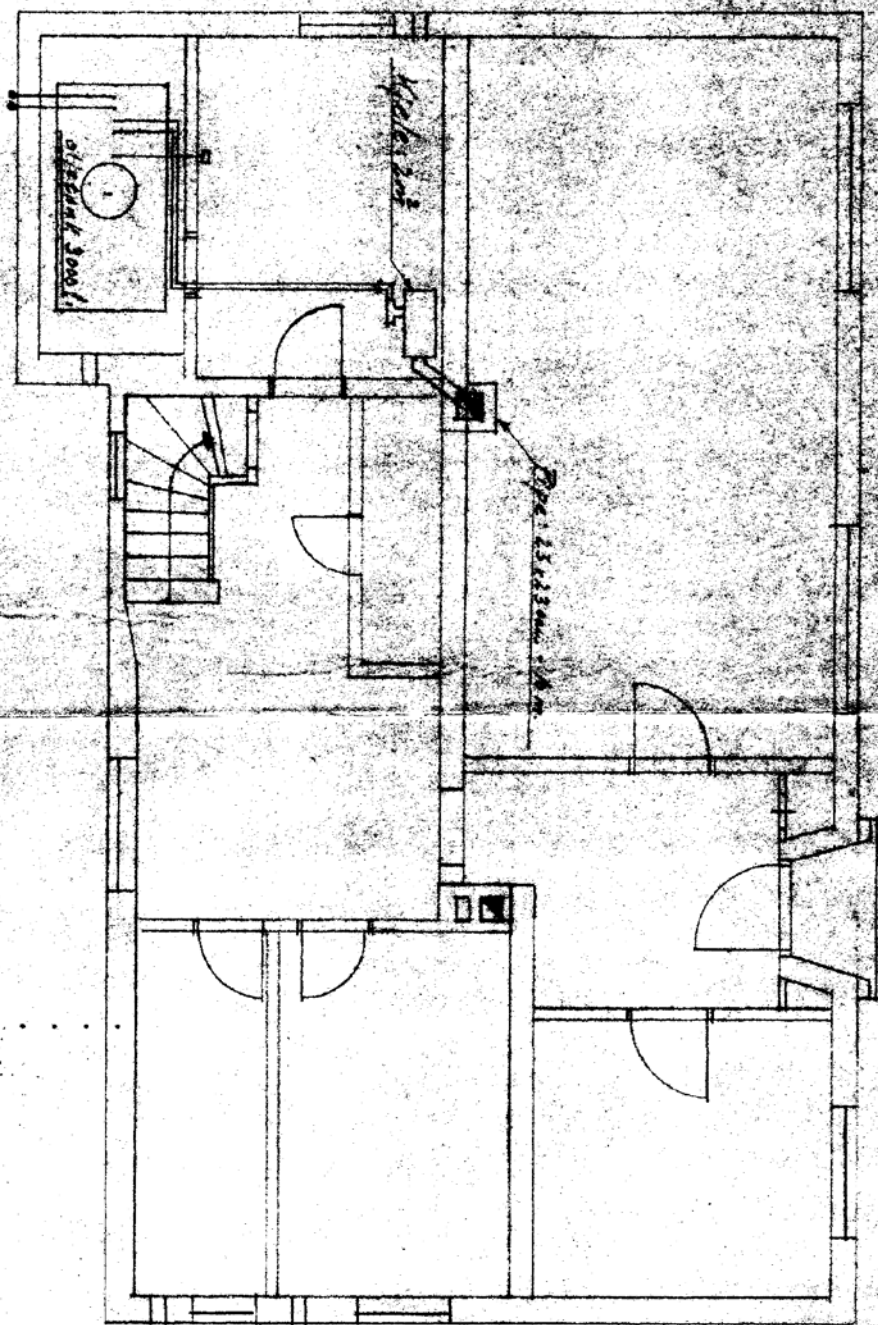


10,00 METER



• SNT •

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.

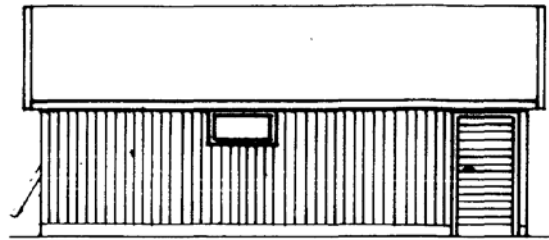
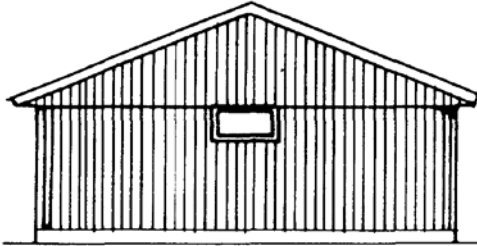
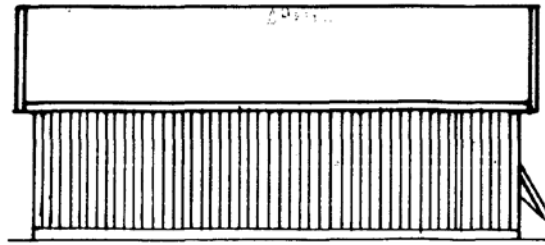
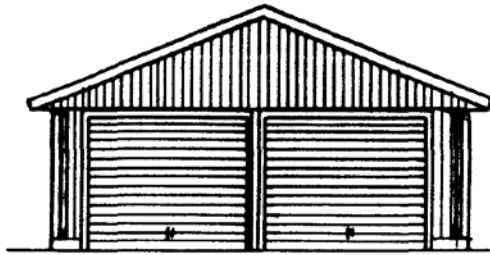


Satt
 Godk. 6/18 1965
 KOMMUNENS SPÄKÖREN I RÄLINGS
[Signature]

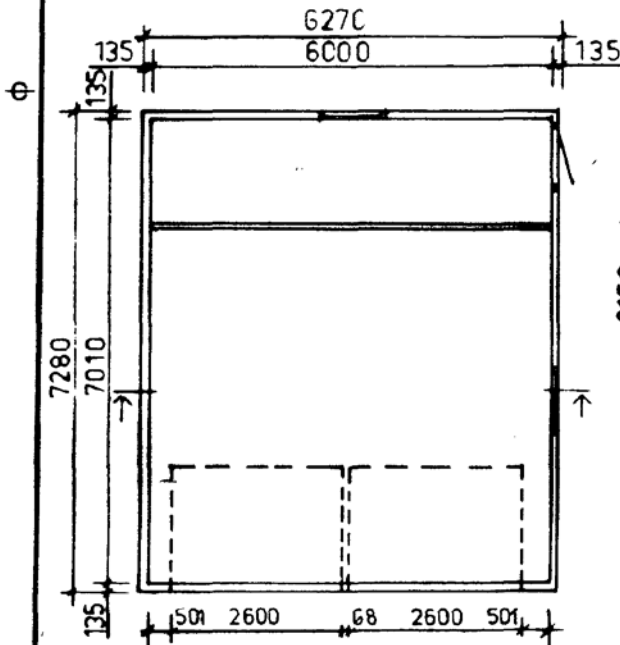
Björn Björklind		...
Rådsvägen 1, Rälings		...
Olyst. 2000 l		...
Kylskåp		...
Rör: 25x25 mm		...
NOESKE ESSO		...
GÅRDSVÄGEN 1, RÄLINGS		...

RÆLINGEN TEKNISK KONTOR

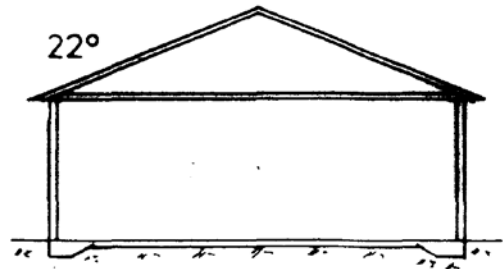
31. MAI 1986



FASADER



PLAN



SEKTION

Sak nr. 08 128/86
 Godkjent 17/6 1986
 Rælingen Byggningsråd
Rune Salte

REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Melby Stora Mellby
 INDUSTRI AB 46600 SOLLEBRUNN
 Tel. 0322 / 41230

HANNA RUDS VEI 3
 LILLESTRØM

MELBY GARAGE TYP 60x72 MS 22°
 PLAN FASADER SEKTION

BYGGERIET
 PA 24623

OISOL SKALA 1:100

STORA MELBY DEN 8605 21
Per Arne

KOD TYP POS
 M4-2947





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hanna Ruuds veg 3A
2005 RÆLINGENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Danyal Razzaq

Oppdragsnummer: 1009230098

Telefon: 919 22 699
E-post: danyal.razzaq@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

06.11.2023

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