

aktiv.





Eiendomsmegler/Jurist

## Solveig Granlund

**Mobil** 951 51 983

**E-post** solveig.granlund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 122 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 972 600,-  
**Selger:** Torbjørn G Einseth  
Line-Merethe Knudsen

Einseth

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1981  
**BRA-i/BRA Total** 105/124 kvm  
**Tomtstr.:** 205.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 102, bnr. 242  
**Oppdragsnr.:** 1205240362

# Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund ønsker velkommen til Vipevegen 4 på Fjerdingby. Her kan man flytte rett inn i et velholdt og koselig rekkehus over to etasjer. Beliggenheten passer utmerket for barnefamilien, med nærhet til skoler, fritidsaktiviteter og flotte turmuligheter. Her bor man like ved buss, dagligvare og flere barnehager. På baksiden har boligen en hageflekk med hekk, og varme dager nytes til det fulle på en av boligens uteplasser.

Hovedplan består av entré, wc-rom, vaskerom og åpen kjøkken/stue. Fra stuen er det utgang til en solrik veranda og ved inngangspartiet er det en solrik uteplass for flere sittegrupper. Underetasjen rommer 3 soverom, trappegang, bod og flislagt baderom.

Parkering gjøres i garasje med montert ladeboks for El-bil.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	36
Tilstandsrapport .....	41
Matrikkelrapport .....	68
Ferdigattest .....	71
Ferdigattest rehabilitering av pipe .....	72
Planopplysninger .....	73
Reguleringsplankart .....	75
Kommunale gebyrer .....	77
Vedtekter Tangen Grendelag .....	78
Ordensregler for Tangen grendelag .....	81
Styrets årsberetning 2022 .....	83
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 105 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 124 m<sup>2</sup>

TBA: 81 m<sup>2</sup>

### Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Gang, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

1. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom, Vaskerom, Toalettrom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

16 m<sup>2</sup>

1. etasje

65 m<sup>2</sup>

### Garasje og utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Garasje og utebod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,43 meter i stue.

Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,20 meter i gang.

### Tomtetype

Eiet

## **Tomtestørrelse**

205.7 m<sup>2</sup>

## **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt område på Fjerdingby i Rælingen kommune. Stedet har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, idrettshall og svømmehall med mer.

Det er ca. 2,5 km til Marikollen idrettspark med alpinbakke, lysløyper, klubbhus, skatepark/aktivitetspark og flere fotballbaner. Her er det aktivitetstilbud for alle, både sommer og vinter. Rælingsåsen byr på flotte rekreasjonsmuligheter. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt.

Det går merkede løyper fra Marikollen og opp til både Bjønnåsen og andre flotte destinasjoner. Bjønnåsen kan skilte med Østmarkas beste utsikt. På toppen er det en sikteskive som angir avstand og retning til stedene man ser derfra. Av noen av stedene kan nevnes Gaustatoppen (1883 moh), Holmenkollen (417 moh) og Tryvannshøgda (529 moh). En sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva. Myrdammen ligger også i nærheten, med flotte bade- og fiskemuligheter. Ramstadsjøen kan også anbefales - et nydelig badevann omkranset av skog. Her er det gode turområder med merkede stier og skispor når isen er tykk nok på vinterstid. Vannet er også kjent for å være et av Østmarkas beste fiskevann.

## **Servicetilbud**

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste busstopp er Aamodttoppen, kun 250 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 6 min til Lillestrøm, 8 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 19 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min.

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

Fjerdingby sentrum begynner å ta form med Ravinen med bibliotek, kulturskole, ungdomsklubb, helsestasjon, Garcon kafe, legekontor og flere helsetjenester. Marikollen Torg med REMA-butikk, Vollaklinikken, apotek, frisør og pizzabakeren, Sushi restaurant og boliger. Sentrumsområdet har en miljøgate og er knyttet sammen med Marikollen idrettspark med langrennsløyper, fotballbaner, nærmiljøanlegg, alpinanlegg og hoppbakker som utvikles. Ny Fjerdingby skole med flerbrukshall er ferdigstilt.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp Aktiv-visningskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Takstportalen Aleksander Olsen AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Rekkehus med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur imurkonstruksjon/betong e.l og støpt såle i betong. Taktekke av korrigerede blikkplater fra ukjent alder. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger kan ikke utelukkes på sikt. Undertak ble kontrollert på loft. Nedløp, renner og beslag fra ukjent årstall. Yttervegger i reisverk fra ukjent årstall. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Taksperer fra byggeår med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Malt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2017. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2000 tallet. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

1.etg: Terrasse i front av boligen på ca. 47 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra 2023. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering og kunne ikke kontrolleres grunnet manglende

tilkomst.

1.etg: Balkong med utgang fra stue på ca. 18 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 91 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

U.etg: Terrasse med utgang fra soverom på ca. 16 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter og råteskader der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Innvendig:

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Koblet nytt lys og stikkontakt samt blendet ledning ifm bytte av baderomsinnredning. Arbeid utført av Smart Elektro AS.

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

- Byttet hovedstoppekran innvendig i 2017. Arbeid utført av Fagerås Rørlegger.

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

- 2 av husets 4 personer mener å ha sett små "saksedyrlignende" dyr på badet noen få ganger i løpet av det siste året.

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

- Byttet sikringssskap samt lagt opp nye utestikk i 2017. Diverse el-arbeid i 2020 ifm nytt kjøkken, ref. Samsvarserklæring dater 1.09.2020. Levert og montert elbil-lader juni 2024. Arbeid utført av Smart Elektro AS.

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

- El-kontroll gjennomført i 2014.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Zaptec Go ladeboks installert i garasje med egen kurs. Utført juni 2024.

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

- Lagt ny platting ved inngangsparti i 2022, samt spilevegg mot naboer på begge sider påfølgende år. Byttet alle vinduer samt balkongdør i 1.etasje i 2017. Arbeid utført av HandyAndy.

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?

- Det ble i mars 2022 varslet oppstart av detaljreguleringsplan for nabotomt hvor kommunens tidligere ungdomshus står. Hensikten var å legge til rette for oppføring av boliger med tilhørende uteareal etc. Det er ikke mottatt noe mer informasjon om ytterligere framdrift.

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)?

- Nabo-eiendom Vipevegen 2 har tinglyst bruksrett til del av dobbeltgarasje som står på Vipevegen 4 sin eiendom. Tilsvarende har Vipevegen 4 tinglyst bruksrett til utvendig bod som står oppført på eiendommen til Vipevegen 2.

## **Innhold**

### **Entré**

Boligen har en stor og solrik velkomstterrasse hvor det er god plass til møblement. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalte vegger og praktiske fliser på gulv. Det er montert knaggrekke. Fra entreen går man videre inn til en mellomgang hvor det er plass til ytterligere oppbevaringsmøblement.

### **Kjøkken**

Kjøkkenet har et tidløst og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen var ny i 2020 og har grå, slette fronter og lys laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Det er montert kitchenboard bak kum og kokeplate.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er fint plass til spisebord i den åpne kjøkken/stue delen.

### **Stue**

Stuen oppleves som luftig og innbydende, og dagslyset som strømmer inn via store vindusflater gjenspeiles fint i rommet. Her er det god plass til både sofagruppe og tv-møblement, og i en egen sone er det rom for å samle familien til hyggelige måltider rundt et langbord.

På gulvet er det laminat, og sentralt i rommet er det en vedovn for kaldere dager. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong.

### **Bad | wc**

Boligen inneholder et flislagt baderom i underetasjen. Baderomsinnredningen består av helservant på skuffeseksjon, speilskap, klossett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Badet har gulvvarme. I 1. etasje har man et delikat wc-rom med gulvbelegg inspirert av historiske fliser på gulv.



## Vaskerom

Vaskerommet ligger i 1. etasje, og har lysegrå vegger og gulvbelegg inspirert av historiske fliser på gulv med sluk. Vaskerommet utstyrt med nedfelt kum og hyller. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i boligen, og alle ligger samlet i underetasjen. Soverommene er malt i tidsriktig og duse fargetoner. Hovedsoverommet har stor skyvedørgarderobe og utgang til terrasse. Boligen har en praktisk bod i underetasjen samt at det disponeres en utvendig bod.

## Standard

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Pris må innhentes for faktiske kostnader.

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Undertaket er misfarget.

#### Utvendig > Vinduer

##### Vurdering av avvik:

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

#### Utvendig > Dører

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Utvendig > Dører - 2 - 3

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

##### Vurdering av avvik:

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

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Innvendig > Radon

##### Vurdering av avvik:

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

#### Innvendig > Rom Under Terreng

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist dampsperre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampsperre på sikt er påregnelig.

#### Innvendig > Innvendige trapper

##### Vurdering av avvik:

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

#### Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilrenning til sluk gjennom dusjvegger må opparbeides.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig oppbrett langs vegg.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Boligen disponerer én garasje plass hvor det er montert ladeboks for El-bil.

### **Forsikringsselskap**

Eiendommen har felles byggforsikring gjennom Tangen Grendelag SA.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på badrom. Vedovn i stue.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

### Kommunale avgifter

Kr 17 100

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primær

Kr 1 221 338

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 885 352

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og "Velforening", påløper

kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Velforening**

Tangen Grendelag SA.

Mnd. Felleskostnader kr. 1700,- inkluderer bygningsforsikring, forretningsførsel, Telia grunnpakke TV/internett og snørydding på grendelagets internveier og p-plasser.

### **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.

## Sameiet

### **Sameienavn**

Tangen Grendelag SA

### **Organisasjonsnummer**

950293780

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Tangen Grendelag SA

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 102, bruksnummer 242 i Rælingen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3224/102/242:

12.10.1988 - Dokumentnr: 109036 - Rettigheter iflg. skjøte  
OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I TANGEN GRENDELAG A/L

25.05.2020 - Dokumentnr: 2494602 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:241

Gjelder garasje

Bestemmelse om vedlikeholdsplikt

Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr. 102 bnr. 242 i Rælingen kommune

Meglers kommentar:

- Avtale om bruksrett og vedlikeholdsplikt på henholdsvis ideell andel av garasje og bod. Avtalen er mellom gnr. 102/241 og gnr. 102/242. Avtalen er tinglyst på begge eiendommene.

01.10.1987 - Dokumentnr: 107395 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:102 Bnr:200

01.01.2020 - Dokumentnr: 1618255 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:102 Bnr:242

01.01.2024 - Dokumentnr: 137896 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:102 Bnr:242

25.05.2020 - Dokumentnr: 2494602 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:102 Bnr:241

Gjelder bod

Bestemmelse om vedlikeholdsplikt

Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr. 102 bnr. 241 i Rælingen kommune

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for "nybygg, rekkehus nr. 1" datert 09.09.1982.

Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 14.12.2005.

Det foreligger stemplet og godkjent byggetegning for tilbygg - åpen himling datert 12.08.2003.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse har små avvik med dagens bruk:

- Åpnet opp mellom stue og kjøkken.
- Fjernet dør fra kjøkken til vaskerom, tettet igjen.
- Bod i kjeller er utvidet ved å fjerne vegg mot matbod.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen ligger til offentlig vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse nåværende i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Eiendommen følger reguleringsplan "Nedre Aamodt Byggefelter Gnr. 102 Bnr. 135 mm.

- Teig 1/2" med plan-id: 072.

Det opplyses at reguleringsplan "Hegrevegen 2" med plan-id: 243 er under arbeid.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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



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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

122 600 (Omkostninger totalt)  
133 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
136 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 983 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 986 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 122 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 44 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger er inkludert. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

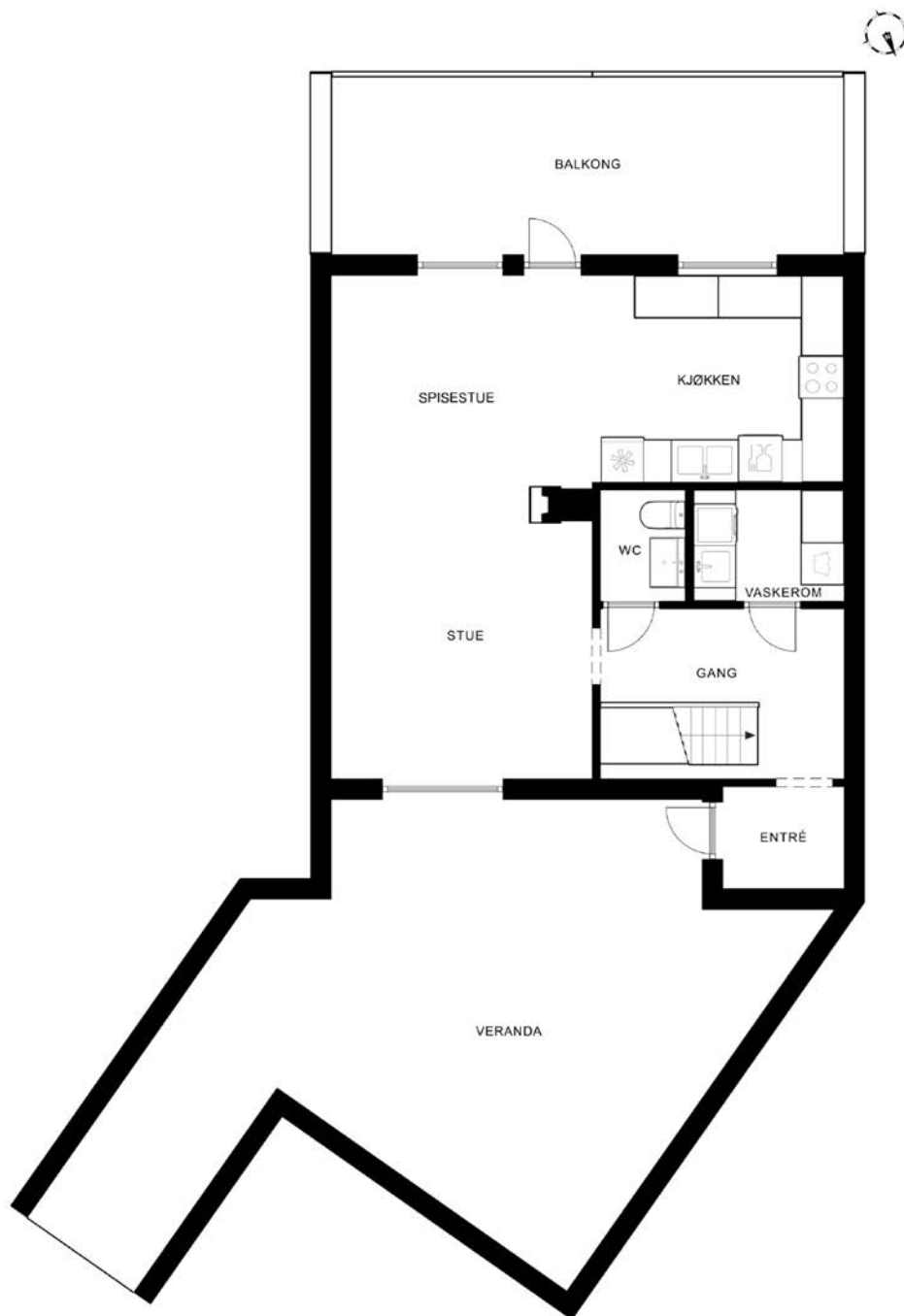
Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
[solveig.granlund@aktiv.no](mailto:solveig.granlund@aktiv.no)  
Tlf: 951 51 983

### **Ansvarlig megler**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
[solveig.granlund@aktiv.no](mailto:solveig.granlund@aktiv.no)  
Tlf: 951 51 983  
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

### **Salgsoppgavedato**

06.03.2025



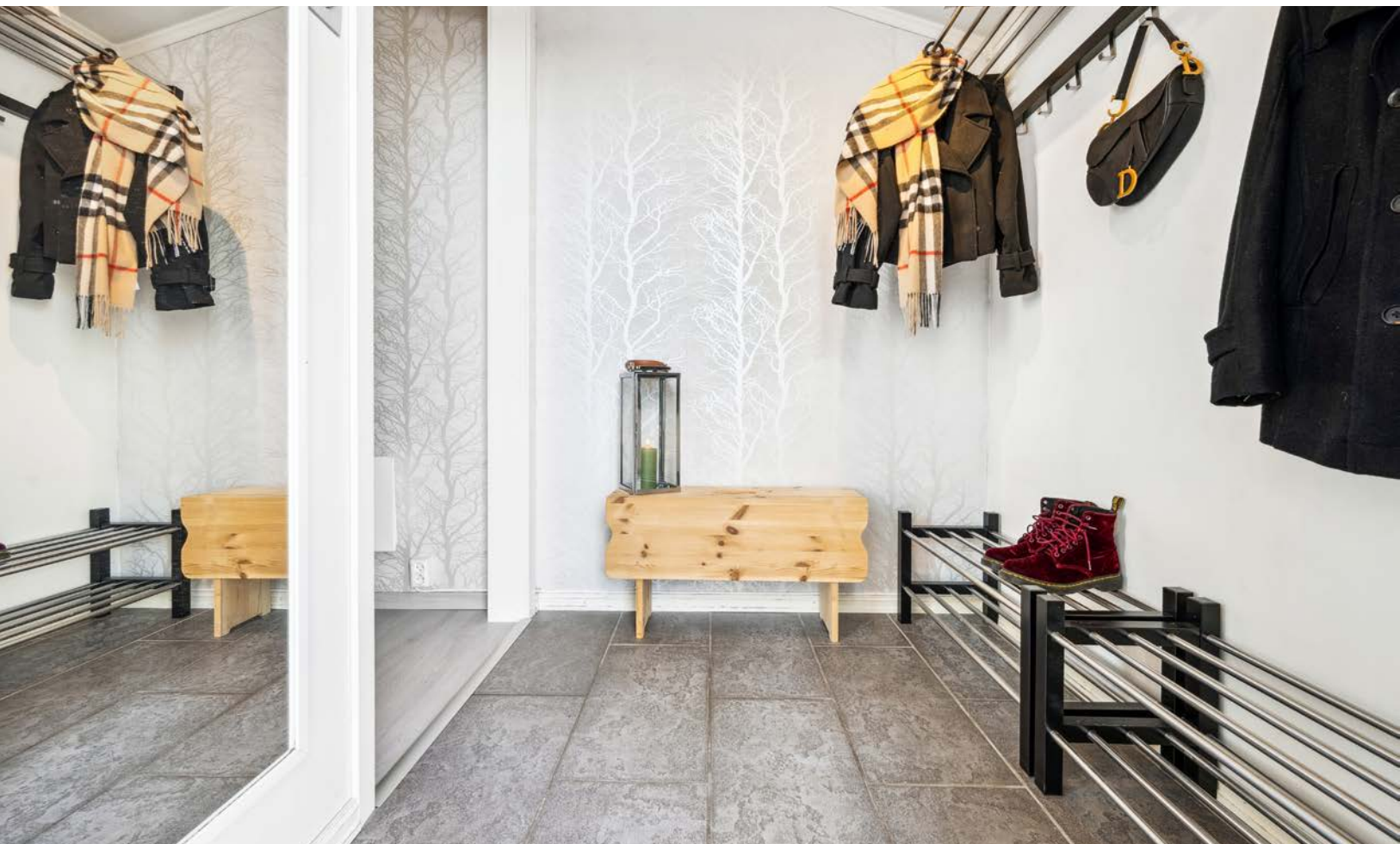
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Entré

Inngangspartiet har en stor velkomstterrasse med god plass til ulike møbleringssoner. Vel inne er entreen lysmalt og det er montert knaggrekke.



# Kjøkken

Moderne og velutstyrt Ikea kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er i praktisk u-form som gir rikelig med arbeidsflater. Skuffene har

skuff i skuff system for maksimal oppbevaring.





# Stue

Stuen er lys og luftig i åpen løsning mot spisestuen og videre til kjøkkenet. Det er svært godt lysinnslipp fra store vindusflater. Stuen byr på flere møbleringsmuligheter med sofakrok for Tv-titting og plass til romslig spisestue hvor man kan samle venner og familie til selskap.







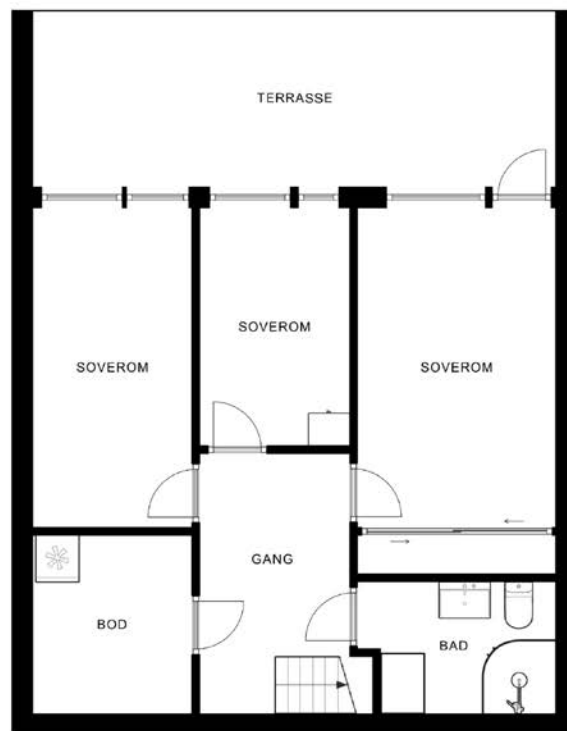
# Wc-rom

Lyst og innbydende toalettrom i 1. etasje med servant på servantskap og klosett.

# Vaskerom

Boligen har et praktisk vaskerom med hyllesystem, vask og gode arbeidsflater. Vaskerommet har gulvbelegg inspirert av historiske fliser.





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

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Soverom

Boligens 3 soverom er familievennlig plassert i samme etasje. Hovedsoverom har en romslig skyvedørgarderobe og utgang til markterrasse og hageflekk..





# Baderom

Boligens bad er i underetasjen og har flislagte vegger og gulv med gulvvarme. Badet er innredet med helservant på skuffeseksjon, toalett og dusjhjørne.



# Nabolagsprofil

Vipevegen 4 - Nabolaget Åmot - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Aamodt Linje 350	3 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	5 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 26 km
Oslo Gardermoen	33 min

## Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.) 428 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 23 klasser	20 min 1.5 km
Rælingen videregående skole 579 elever	14 min 1.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 4.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Rælingen vgs - Akershus fylkeskomm..	17 min
Marikollen kultursal	18 min

«Fint for barn, mulighet for vinteraktiviteter, skogsturer, kulturelle opplevelser. Rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

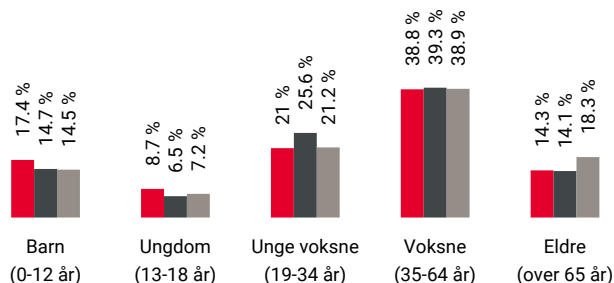
Bra 66/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åmot	1 239	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tangen barnehage (1-5 år) 35 barn	2 min 0.2 km
Sannum barnehage (1-5 år) 84 barn	13 min 1 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 73 barn	22 min 1.6 km

## Dagligvare

Kiwi Rælingen	8 min
Rema 1000 Marikollen Torg	24 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100



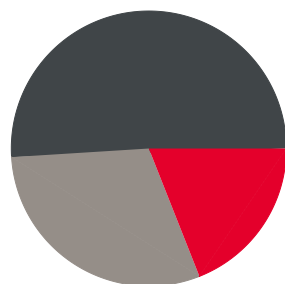
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

## Sport

⚽ Sundenga borettslag Ballspill	10 min 🚶 0.7 km
⚽ Bråten borettslag 1. Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🚴 Feel24 Rælingen (planlagt 2025)	14 min 🚶
🚴 Puls Marikollen	24 min 🚶

## Boligmasse



- 19% enebolig
- 51% rekkehus
- 30% annet

«Nær både skog og mark og byfasiliteter som kino, teater og kjøpesenter.»

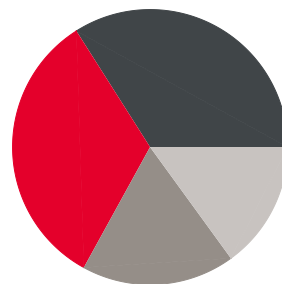
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Lillestrøm Torv	6 min 🚗
📍 Ringen apotek Rælingen	8 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



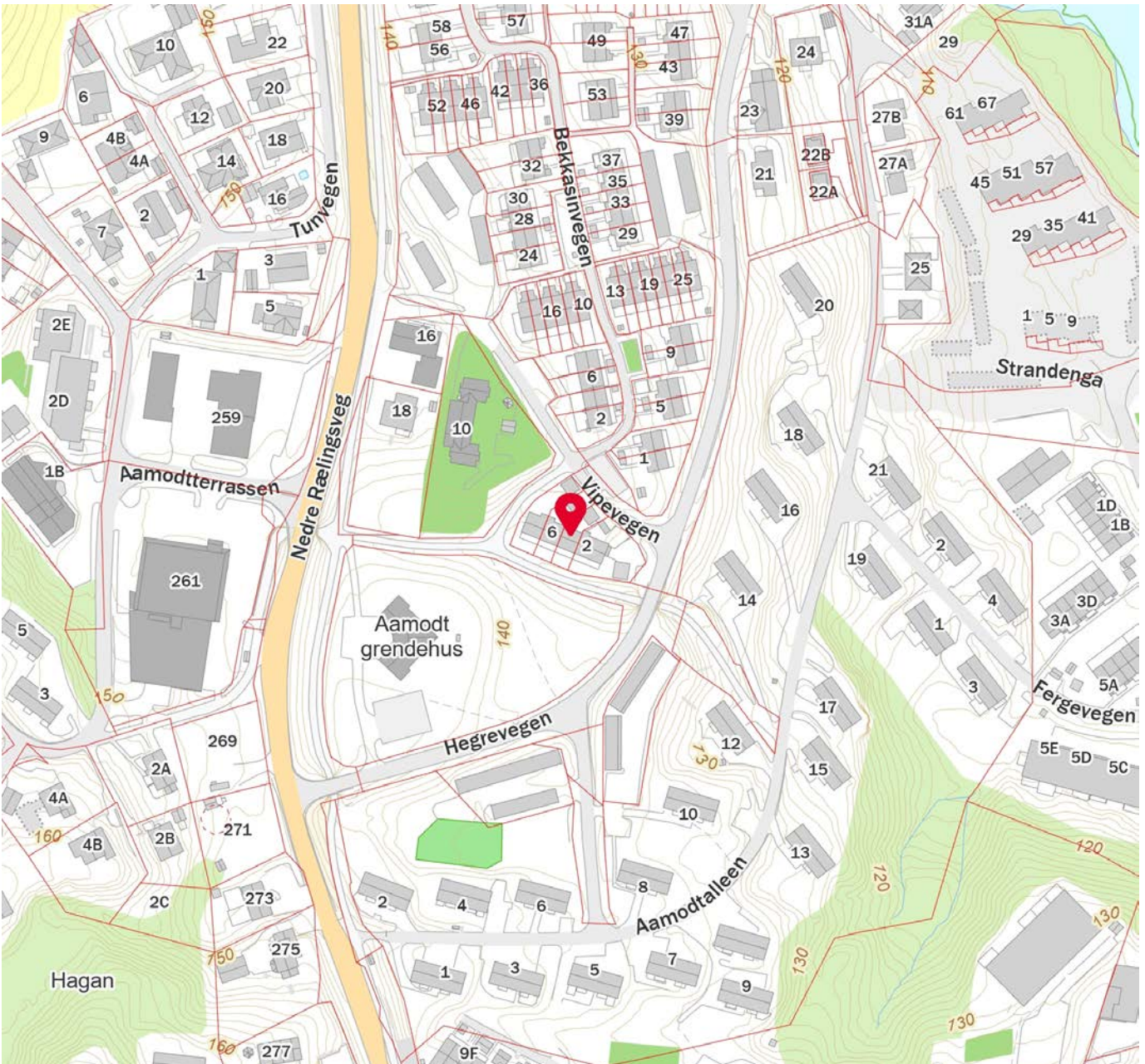
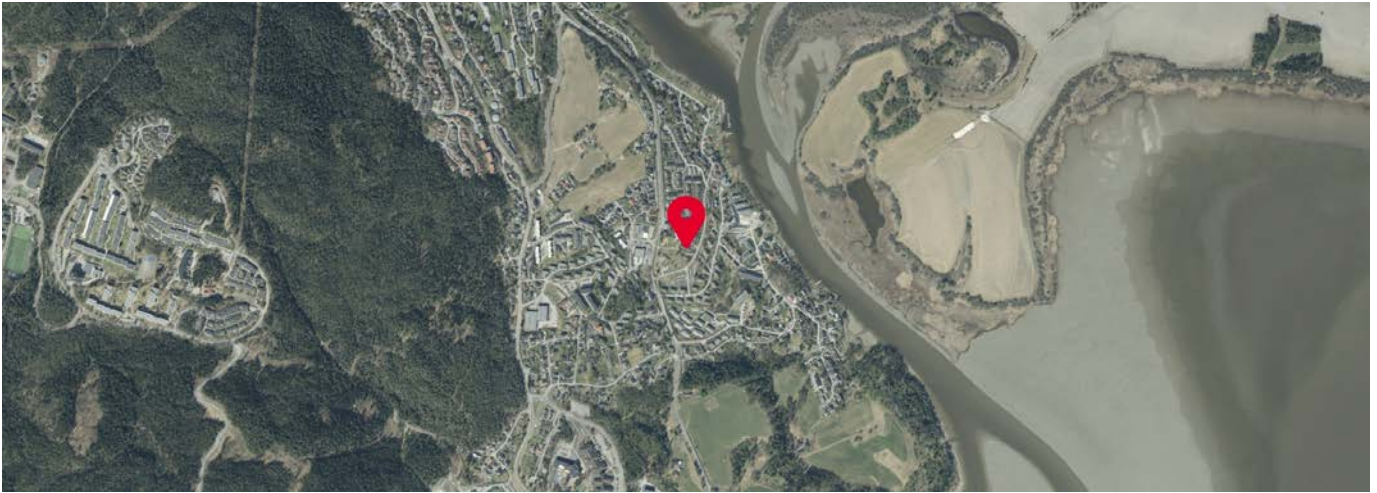
0% 47%

- Åmot
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

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





# Balkong

Fra stuen er det utgang til en koselig balkong. Her kan man nyte solfylte dager! Det er montert markise.



# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205240362	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Line-Merethe Knudsen Einseth	Torbjørn G Einseth
<b>Gateadresse</b>	
Vipevegen 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205240362

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Koblet nytt lys og stikkontakt samt blendet ledning ifm bytte av baderomsinnredning.
Arbeid utført av	Smart Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet hovedstoppekran innvendig i 2017.
Arbeid utført av	Fagerås Rørlegger

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Beskrivelse 2 av husets 4 personer mener å ha sett små "saksedyrlignende" dyr på badet noen få ganger i løpet av det siste året.

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	Byttet sikringskap samt lagt opp nye utestikk i 2017. Diverse el-arbeid i 2020 ifm nytt kjøkken, ref Samsvarserklæring dater 1.09.2020. Levert og montert elbil-lader juni 2024.
Arbeid utført av	Smart Elektro AS

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 El-kontroll gjennomført i 2014.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse Zaptec Go ladeboks installert i garasje med egen kurs. Utført juni 2024.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt ny plattning ved inngangsparti i 2022, samt spilevegg mot naboer på begge sider påfølgende år. Byttet alle vinduer samt balkongdør i 1.etasje i 2017.

Arbeid utført av

HandyAndy

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble i mars 2022 varslet oppstart av detaljreguleringsplan for nabotomt hvor kommunens tidligere ungdomshus står. Hensikten var å legge til rette for oppføring av boliger med tilhørende uteareal etc. Det er ikke mottatt noe mer informasjon om ytterligere framdrift.

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Nabo-eiendom Vipevegen 2 har tinglyst bruksrett til del av dobbeltgarasje som står på Vipevegen 4 sin eiendom. Tilsvarende har Vipevegen 4 tinglyst bruksrett til utvendig bod som står oppført på eiendommen til Vipevegen 2.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Einseth	8b1e90686eef05a117f0bceb ee14d1323105cdaf	23.02.2025 20:19:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thorbjørn Einseth	07120d57a3e58b142194feef 94930efd69aa4efa	23.02.2025 20:17:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240362

- 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>



# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Vipevegen 4, 2008 FJERDINGBY

 RÆLINGEN kommune

 # gnr. 102, bnr. 242

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 06.03.2025

Oppdragsnr.: 19291-2052

Referansenummer: PU1716

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1981 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1969 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

## Brannsikring mellom naboehet:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

## Rekkehus - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i murkonstruksjon/betong e.l og støpt såle i betong.

Taktekke av korrigerede blikkplater fra ukjent alder. Taktekking anses i ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger kan ikke utelukkes på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå grunnet takplater ikke kan heves og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Undertak ble kontrollert på loft.

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

Yttervegger i reisverk fra ukjent årstall. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Taksperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater.

Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste

eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2017. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2000 tallet. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

1.etg: Terrasse i front av boligen på ca. 47 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra 2023. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering og kunne ikke kontrolleres grunnet manglende tilkomst. 1.etg: Balkong med utgang fra stue på ca. 18 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 91 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

U.etg: Terrasse med utgang fra soverom på ca. 16 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter og råteskader der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativt avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår dog rehabilitert pipeløp fra begynnelsen ca. 2000 iht. eiers opplysninger, men inegn

# Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon foreligger. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Malt tretrapp fra byggeår med teppelegte inntrinn. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt profilerte innerdører fra 2018. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra 2017 med fremlagt faktura på våtrommets oppføring. Belegg på gulvet og panelplater på vegg. Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 15 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom/benkeskap.

Bad i u.etg: Bad fra ca. 2005 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 28 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2020 med slette grå fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandedbatterier. Integreert kjøll, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp 80 cm og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via loft. Tilluft fra veggventil.

## SPELALROM

[Gå til side](#)

Wc-rom med belegg på gulv og panelplater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil. klosett. Naturlig ventilasjon. Wc-rom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg av eldre kobberrør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap

på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjeegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2004 plassert på badet. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

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

Brannslukningsapparat fra 2025. Røykvarsler på batteri.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuksikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Henviser til punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre innredning av rom i kjeller.

## Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserede steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

# Beskrivelse av eiendommen

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

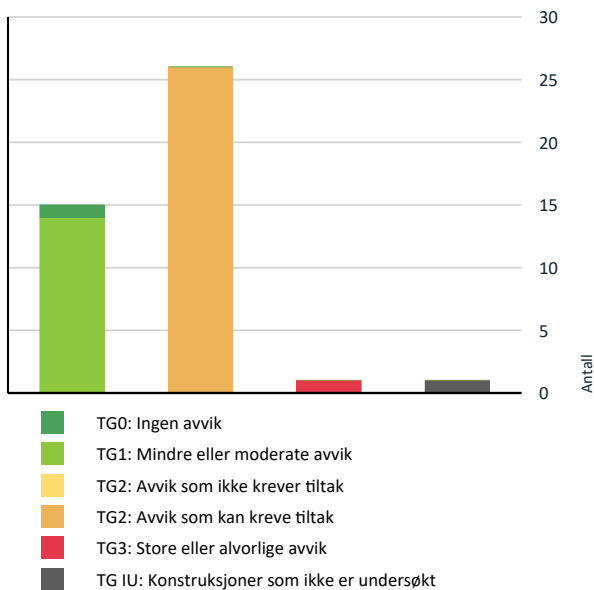
Laget åpen kjøkkenløsning og innvendig dørplassering er omgjort.

## Garasje og utebod

- Det foreligger ikke tegninger

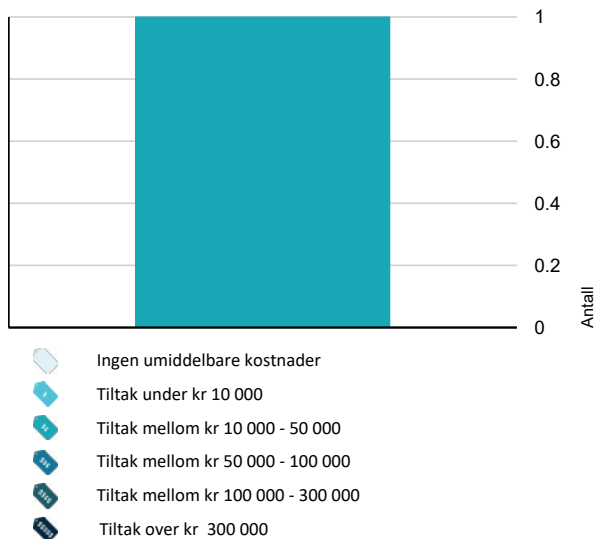
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3** [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Dører - 2 - 3** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
  - ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
  - ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
  - ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
  - ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
  - ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1981

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av hjemmelshaver.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke av korrigererte blikkplater fra ukjent alder. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger kan ikke utelukkes på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå grunnet takplater ikke kan heves og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Undertak ble kontrollert på loft.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 2 Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Yttervegger i reisverk fra ukjent årstall. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kommende lokale utskiftninger kan ikke utelukkes på sikt.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Undertaket er misfarget.

#### Konsekvens/tiltak

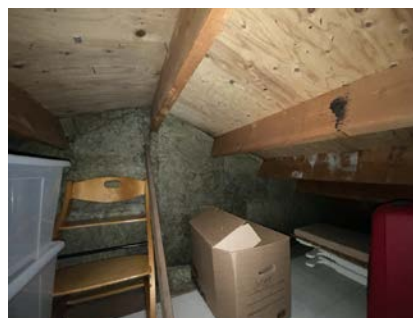
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Kontroll rundt rørgjennomføringer.



Stedvis misfarget undertak.



Brannkasse 1 meter ut fra vegg bør opparbeides for tilfredsstillende sikring.

## ! TG 2 Vinduer

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Dører

Malt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør framstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Årstall: 1981 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører - 2 - 3

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2000 tallet. Dør fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

## TG 1 Dører - 2

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2017. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2017

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

1.etg: Balkong med utgang fra stue på ca. 18 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 91 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kommende behov for vedlikehold kan ikke utelukkes på sikt.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1.etg: Terrasse i front av boligen på ca. 47 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra 2023. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering og kunne ikke kontrolleres grunnet manglende tilkomst.

Årstall: 2023

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

U.etg: Terrasse med utgang fra soverom på ca. 16 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter og råteskader der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Pris må innhentes for faktiske kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 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.

## TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.  
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår dog rehabilitert pipeløp fra begynnelsen ca. 2000 iht. eiers opplysninger, men inegn dokumentasjon foreligger. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feivesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.



Besiktigelse av ildsted.

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist dampsperre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampsperre på sikt er påregnelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av dampsperre på nedre del av vegg bør utføres da det er anbefalt at konstruksjoner under grunn har en pustende konstruksjon.



## 1 TG 2 Innvendige trapper

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Besiktigelse av trapp.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra 2018. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstell: 2018

Kilde: Eier

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad i u.etg: Bad fra ca. 2005 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstell: 2005

Kilde: Tidligere salgspopgaver

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Ukjent tettesjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 28 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretaes lokal utbedring

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett med tilfredsstillende klemt tettefunksjon.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilrenning til sluk gjennom dusjvegger må opparbeides.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Kontroll av sluk.



Tilrenning til sluk gjennom bunnskinne bør opparbeides.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

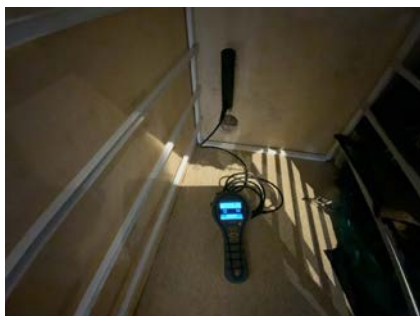
## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra 2017 med fremlagt faktura på våtrommets oppføring. Belegg på gulvet og panelplater på vegg. Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 15 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

#### Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig oppbrett langs vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Direkte vannbelastning direkte mot gulv bør unngås.



Ingen synlig oppbrett lang vegg.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom/benkeskap.

# Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2020 med slette grå fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integriert kjø, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp 80 cm og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via loft. Tilluft fra veggventil.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc-rom med belegg på gulv og panelplater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil, klosett. Naturlig ventilasjon. Wc-rom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Røropplegg av eldre kobberør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Besiktigelse av røropplegg.

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

#### TG 2 Varmtvannstank



# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2004 plassert på badet. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2004

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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



Besiktigelse av bereder.

## 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.*

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

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Variierende historikk på anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Smart Elektro AS utførte el-arbeid i 2020 ifm kjøkken, i 2024 ifm ny elbil-lader og i 2025 ifm ny baderomsinnredning. Se boligmappa.no**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Det opplyses for øvrig om at det ble utført el-kontroll i 2014 iht. eiers opplysninger.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Iht. Eiers opplysninger.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.**

## 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

# Tilstandsrapport



## 1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat fra 2025. Røykvarsler på batteri.

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

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

## 1 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Hensiver til punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre innredning av rom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## 1 TG 1U Terrengforhold

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje og utebod

**Anvendelse**

Parkering og lagring.

**Byggeår**

1981

**Standard**

Ikke vurdert.

**Vedlikehold**

Ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Beskrivelse**

Garasje og bakenforliggende utebod med yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Vippeport. Synlig elde og slitasje der oppgraderende tiltak og vedlikehold generelt er påregnelig. Garasjen og utebod er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser. Det opplyses for øvrig av eier om at vedlikehold betales av Grendelagets felleskostnader, utføres av eier og/eller den/de Grendelaget engasjerer.

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

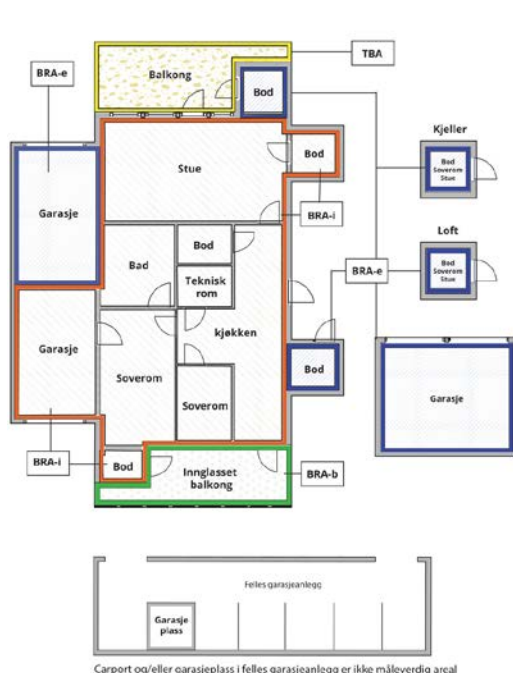
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	55			55	65
Underetasje	50			50	16
<b>SUM</b>	<b>105</b>				<b>81</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom, Vaskerom, Toalettrom		
Underetasje	Gang, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,43 meter i stue.  
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,20 meter i gang.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Laget åpen kjøkkenløsning og innvendig dørplassering er omgjort.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?  
*Kommentar:* Fraviker brannskillekrav på loft.

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  
*Kommentar:* Smart Elektro AS utførte el-arbeid i 2020 ifm kjøkken, i 2024 ifm ny elbil-lader og i 2025 ifm ny baderomsinnredning.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje og utebod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### 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

#### 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)
Rekkehus	100	5
Garasje og utebod	0	19

### Kommentar

Rekkehus Innvendig bod er s-rom.

Garasje og utebod Garasje og bod er s-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Torbjørn Einseth	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	102	242		0	205.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vipevegen 4

### Hjemmelshaver

Einseth Line-Merethe Knudsen, Einseth Thorbjørn  
Grønnevik

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Nabo-eiendom Vipevegen 2 har tinglyst bruksrett til del av dobbeltgarasje som står på Vipevegen 4 sin eiendom. Tilsvarende har Vipevegen 4 tinglyst bruksrett til utvendig bod som står oppført på eiendommen til Vipevegen 2.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdiforsikret.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	
2	06.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skrånning. 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/PU1716>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VIPE 2 - TANGEN	Beregnet areal	205.7
Etablert dato	22.09.1987	Historisk oppgitt areal	206
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsf.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	102/242
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	102/242
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	07.03.2018 07.03.2018			102/241, 102/242
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	07.03.2018 07.03.2018			102/242, 102/243, 102/244
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	07.02.2018 07.02.2018			102/1, 102/41, 102/52, 102/135, 102/147, 102/151, 102/159, 102/160, 102/161, 102/162, 102/180, 102/181, 102/200, 102/204, 102/205, 102/209, 102/212, 102/213, 102/218, 102/220, 102/241, 102/242, 102/243, 102/244, 102/246, 102/247, 102/248, 102/249, 102/250, 102/252, 102/253, 102/254, 102/255, 102/256, 102/257, 102/258, 102/259, 102/270, 102/271, 102/272, 102/278, 102/300, 102/301, 102/303, 102/304, 102/352, 102/355, 102/361, 103/240, 119/17, 119/18, 123/5
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.09.1987	4087		102/200 (-206), 102/242 (206)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645715.37	615684.06	0	Ja	205.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EINSETH TORBJØRN G F141179*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VIPEVEGEN 4 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)
EINSETH LINE-MERETHE K F290980*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VIPEVEGEN 4 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

### Adresse

**Vegadresse: Vipevegen 4**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	403 Fjerdingby 3	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Fjerdingby		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150471656		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	
2	150471699		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 150471656: Rekkehus (131), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	101
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	101
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vipevegen 4	H0101	102/242	101	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	50	0	50	0	0	0
U01	0	51	0	51	0	0	0

**2: Bygning 150471699: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

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

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	102/242	-	-	-	-	-

FERDIGATTEST

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

Br. 2343/no

Trykt på selvkopierende papir

Arbetssted (adr.) Nedre Aamodt byggefelter		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr 102/200		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Rekkehus nr. 1	Dato for søknad 29.04.80	Dato for vedtak (bygn.råd/sjef) 19.06.80	Sak nr B 93/80
Byggherre A/L Tangen borettslag v/Wilhelm Hethay, Postboks 5, 2008 Fjordingby		Adresse Holmenveien 19, Oslo 3		Tlf.
Anmelder Selvaag - Bygg		Adresse Holmenveien 19, Oslo 3		Tlf.
Ansvarshavende John Mejlender - Larsen		Adresse Holmenveien 19, Oslo 3		Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Bygget ble meldt satt i gang aug. 1981

Leieareal 372 q2

Leiligheter: 4

Sted og dato Rælingen, den 9/9-82.	Stempel <b>Bygningssjefen i Rælingen</b> <i>E. Baume</i> Underskrift
---------------------------------------	---

Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>
---	--	--	---	--------------------------

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen, A/S, Oslo, 12-79



**RÆLINGEN KOMMUNE**  
Utbyggingsservice

---

PEWI AS  
Postboks 266

3051 MJØNDALEN

Deres dato:/mottatt dato: 07.12.2005/07.12.2005    Vår ref.: 2005/4707/PEJO    Gnr./bnr.: 102/242    Vedtaksnr.: 01/179    Arkivkode: 102/242    Dato: 14.12.2005

- 2

**FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 9. mai 2003 nr. 32, § 99

**Rehabilitering av pipe**

**Byggested:** Vipeveien 4    **Gnr./bnr:** 102/242  
**Tiltakshaver:** Tor Østberg  
**Ansvarlig søker:** PEWI AS

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

**VEDTAK**

Med bakgrunn i ansvarlig søkers anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæring mottatt 07.12.2005, gis det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for rehabilitering av pipe på eiendom gnr. 102, bnr. 242.

**Saksopplysninger**

Tillatelse til rehabilitering av pipe ble utstedt 26.11.2001.

---

<b>Postadresse:</b> Postboks 100 2025 Fjerdingby	<b>Besøksadresse:</b> Bjørnholthagan 6 2008 FJERDINGBY	<b>Organisasjonsnr.:</b> 952 540 556 <b>Internett:</b> www.ralingen.kommune.no <b>E-post:</b> postmottak@ralingen.kommune.no	<b>Telefon:</b> 63 83 51 10 <b>Telefaks:</b> 63 83 52 33
--	--	--	---





# Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 27.01.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	242	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vipevegen 4, 2008 FJERDINGBY								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	247
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.02.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 206 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	072
<b>Navn</b>	Nedre Aamodt Byggefelter Gnr 102 Bnr 135 mm. - TEIG 1/2

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	19.06.1979
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/169/72_regbest.pdf">https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/169/72_regbest.pdf</a>

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	243
<b>Navn</b>	Hegrevegen 2
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering



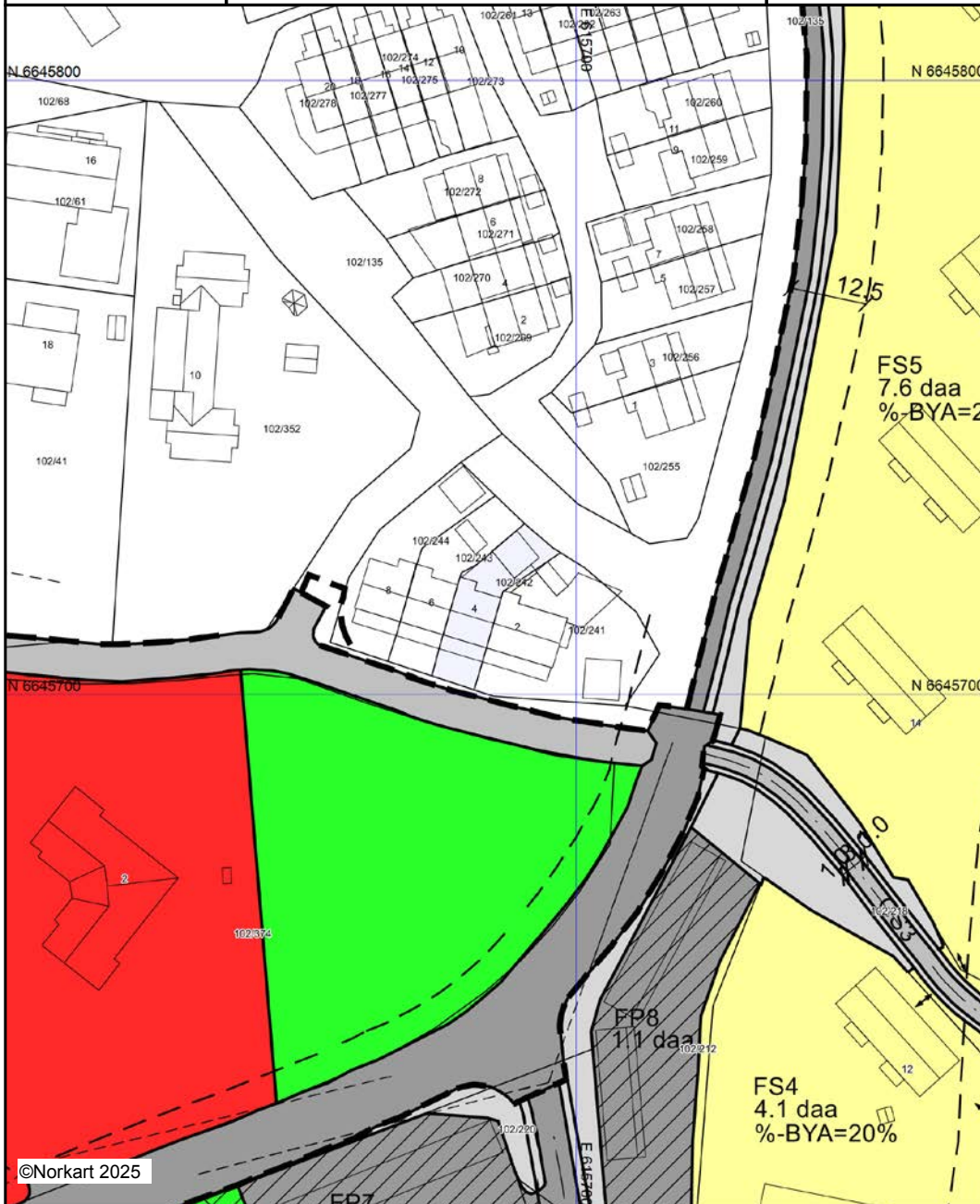
Rælingen kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 102/242  
Adresse: Vipevegen 4  
Utskriftsdato: 27.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet friområde
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Vegserviceanlegg(Beverting/Bensinstasjon)

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Rælingen kommune

**Adresse:** Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

**Telefon:** 63 83 51 00

Utskriftsdato: 27.01.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

<b>Kommunenr.</b>	3224	<b>Gårdsnr.</b>	102	<b>Bruksnr.</b>	242	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vipevegen 4, 2008 FJERDINGBY								

### 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	5 681,04 kr
Feiing	594,96 kr
Renovasjon	4 043,64 kr
Vann	5 403,60 kr
<b>Sum</b>	<b>15 723,24 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	101 M2	42,94 kr	1/1	0 %	4 336,69 kr	722,78 kr
Abonnem. vann privat	1 Ab	1 875,00 kr	1/1	0 %	1 875,00 kr	312,50 kr
Kloakkgebyr	101 M2	42,34 kr	1/1	0 %	4 276,09 kr	712,67 kr
Abonnem. kloakk privat	1 Ab	1 973,75 kr	1/1	0 %	1 973,75 kr	328,95 kr
Renovasjon 240 l	0.5 DEL	8 087,50 kr	1/1	0 %	4 043,75 kr	673,95 kr
Feiegebyr	1 LØP	595,00 kr	1/1	0 %	595,00 kr	99,16 kr
				<b>Sum</b>	<b>17 100,28 kr</b>	<b>2 850,01 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

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

# Vedtekter for Tangen Grendelag A/L

vedtatt i generalforsamling den 27. mai 2009

## **§ 1 Medlemmer**

Alle som har bolig i Vipevegen 2-8, Ternevegen 5-23 (ulike nr.) og Bekkasinvegen i Rælingen har rett og plikt til å være medlemmer av Tangen Grendelag. Grendelaget er organisert som et andelslag med 100 andeler der alle har samme rett og plikt. Salg av bolig skal meldes styret i Grendelaget snarest mulig og før overdragelse skjer

## **§ 2 Formål**

Grendelaget skal eie og sørge for vedlikehold og drift av fellesarealer, leikeplasser, veger, kabelanlegg for TV og radio, veglys og garasjeanlegg. Videre skal grendelaget sørge for snøbrøyting, strøing og at det inngås kontrakt med leverandør av radio- og TV-signaler. Grendelaget skal sørge for at all bygningsmasse blir tilstrekkelig forsikret. Drift og vedlikehold kan utføres på dugnad. Dugnad arrangeres minst en gang i året.

Grendelaget har også som formål å fremme andelseiernes felles interesser utad og bidra til et best mulig bomiljø gjennom velferdstiltak for barn og voksne.

## **§ 3 Generalforsamlingen**

### *Innkalling*

Generalforsamlingen er grendelagets øverste myndighet. Generalforsamlingen avholdes hvert år innen utgangen av mai. Frist for innsending av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen meldes beboerne i god tid.

Innkallingen skjer med minst 14 – fjorten – dagers skriftlig varsel. Innkallingen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, innsendte forslag, utskrift av årsregnskap og årsberetning.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling med minst tre dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes når minst 1/10-del av medlemmene krever det. Det skal gå fram av innkallingen hvilke saker som skal behandles. Ingen andre saker kan behandles på generalforsamlingen.

### *Dagsorden*

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering. Valg av møteleder og sekretær.
2. Styrets årsberetning.
3. Regnskap for siste kalenderår – anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
  - a. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
  - b. Revisors beretning.
4. Styrets ansvarsfrihet.
5. Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.
6. Orientering om budsjettet for inneværende år

7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer (jfr. vedtektene § 4), velkomité og valgkomité (jfr. vedtektenes § 6)
8. Andre saken som er nevnt i innkallingen og saker som ønskes behandlet av beboerne.

Rekkefølgen på sakene kan endres.

#### *Møte- og stemmerett*

På generalforsamlingen, også ekstraordinær, har hver eiendom en stemme, enten ved personlig frammøte eller ved fullmakt i h. t. skriftlig fullmakt. Ingen fullmektig kan ha mer enn tre fullmakter. Hver husstand kan møte med to medlemmer med tale og forslagsrett.

Generalforsamlingen velger møteleder og sekretær. Alle vedtak gjøres med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.

Det kreves flertall med 2/3 for vedtak om å:

- a. Bygge om eller rive hus som Grendelaget eier.
- b. Selge eller pantsette eiendommer eller kjøpe fast eiendom
- c. Gjennomføre tiltak som går vesentlig utover vedtatt budsjett
- d. Endring av lagets vedtekter

#### **§ 4 Styret**

Grendelaget skal ha et styre som består av fire medlemmer. Det skal velges minst ett varamedlem. Styremedlemmene velges av generalforsamlingen for to år slik at det vanligvis velges to styremedlemmer hvert år. Leder velges hvert år ved særskilt valg og skal være en av de fire styremedlemmene. Alle kan gjenvelges. Styret konstituerer seg selv med nestleder og sekretær. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Styret er beslutningsdyktig når minst tre av styremedlemmene er til stede.

Person som selger sin eiendom, må tre ut av styret. Varamedlem trer inn med fulle rettigheter.

#### **§ 5 Styrets oppgaver**

Styret skal administrere Grendelaget, og fremme dets formål etter disse vedtekter og de beslutninger som fattes på generalforsamlingen.

Styret skal gjennomføre tiltak i samsvar med § 2 i vedtektene.

#### **§ 6 Velkomité og valgkomité**

Grendelaget skal ha en velkomité på 5 medlemmer. Komiteens medlemmer velges for 2 år slik at minst to ikke er på valg. Velkomiteen skal arrangere velferdstiltak for barn og voksne. De har også ansvaret for å holde lekeplassene i forskriftsmessig stand og varsle styret hvis det trengs utbedringer.

Valgkomité på tre medlemmer velges for ett år.

Alle kan gjenvelges.

### **§ 7 Revisor**

Styret engasjerer statsautorisert revisor som skal godkjennes av styret. Revisors godtgjørelse fastsettes etter vanlige takster og skal framgå av regnskapet.

### **§ 8 Vedlikehold – bygningsmessige endringer**

Beising/maling av Grendelagets bygninger og øvrige eiendeler administreres av styret, men kan utføres på dugnad. Beboerne selv sørger for beising/maling av egne bolighus i samarbeid med de øvrige beboere i rekkehuset/2-mannsboligen. Oppnås ikke enighet, kan styret i Grendelaget gripe inn og bestemme farge og at beising/maling skal foretas. I ekstreme tilfeller kan Grendelaget besørge arbeidet utført for andelseierens regning.

Andelseierne må selv sørge for forsvarlig ytre og indre vedlikehold av sine eiendommer, slik at eiendommene ikke representerer sjenanse eller fare for omgivelsene. Unnlater en andelseier å foreta nødvendig reparasjon/vedlikehold, og det er fare for at dette kan føre til ulempe/sjenanse på naboeiendom, kan Grendelaget besørge arbeidet utført for andelseierens regning.

Ønsker en andelseier å foreta ytre forandringer på sitt hus, må dette godkjennes av bygningsrådet, samt nabovarsel sendes nærmeste naboer og styret.

### **§ 9 Fellesutgifter – panterett**

Generalforsamlingen vedtar Grendelagets budsjett for inneværende år. Generalforsamlingen fastsetter hvor mye andelseierne skal innbetale til dekning av fellesutgifter. Innbetalingene skal skje 4 – fire – ganger i året fordelt med like stor sum på hver andel. Hvis budsjettet overskrides med mer enn 25 prosent skal det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

### **§ 10 Ordensreglement**

Generalforsamlingen kan vedta ordensregler, som enhver andelseier og dennes husstandsmedlemmer plikter å rette seg etter. Ved fremleie plikter andelseieren å informere fremleietakeren om ordensreglene. Dersom fremleietakeren gjentatte ganger overtrer disse, kan styret pålegge andelseieren å finne ny fremleier. Garasje som eies av laget, kan kun fremleies til andelseier.

### **§ 11 Endring av vedtektene**

Så lenge noen av eiendommene har Husbanklån, må bankens samtykke foreligge før vedtaksendringer kan tre i kraft.

### **§ 12 Oppløsning**

Tangen Grendelag A/L kan ikke oppløses så lenge det hviler tinglyst skjøteklausulering på eiendommene, hvor medlemskap i Grendelaget er en forutsetning. Laget kan så lenge det hviler Husbanklån på noen av eiendommene, ikke oppløses uten Husbankens samtykke.

### **§ 13 Øvrige bestemmelser**

Innholdet av den tinglyste skjøteklausulering på Eiendommene er å betrakte som en del av disse vedtekter.

-oOo-



# Ordensregler for Tangen grendelag BA

Hver beboer plikter å forholde seg til følgende:

**Tangen grendelag BA** er et grendelag hvor samtlige beboere under grendelagets administrasjon er pliktige til å være medlemmer.

1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at egen bygning/hage samt at fellesanleggene holdes i orden. Fellesanleggene, grøntanlegg m.m vedlikeholdes av beboere på dugnad eller av velkomiteen. Dugnad planlegges av styret, og det er enhver beboers plikt å delta på dugnader. Velkomiteen skal sørge for at lekeplasser/fellesområder holdes i orden. Styret sørger for at nødvendig utstyr til dette er tilgjengelig.
2. Beboere skal sørge for at busker og hekker holdes innenfor eiendommens grenser og sørge for at beplantningen ikke henger utover gangveien og fellesarealer. Hekker mellom eiendommene og ut mot grendelagets vei skal ikke være til særdeles sjenanse for naboer.
3. Sjøppeldunkene skal kun benyttes til husholdningsavfall, og regler fra ROAF skal følges. Klær, materialer, elektrisk utstyr m.m skal ikke i dunkene. Sjøppeldunkene skal vaskes etter behov. Poser med matavfall knyttes godt igjen før de kastes slik at ikke innhold renner ut. På vinteren skal det måkes foran sjøppeldunkene.
4. Snømåking. På områder hvor grendelaget sørger for snømåking, vil de også sørge for strøing. Beboere sørger for snømåking og strøing på gangveier som er tilstøtende egen eiendom. Strøkkasser står rundt omkring på feltet til dette formålet. Vi har snøfreser kan som brukes til snørydding av gangveier og p plasser. Dette blir utført av utvalgte beboere. Kontakt styret om du vil låne snøfreser. Styret tar ikke ansvar for personskader ved bruk av snøfreser.
5. Parkering. Beboere skal bruke egen garasje til parkering av bil. Plasser som er merket med gjesteparkering skal i størst mulig grad brukes til gjester.
6. Garasjene skal til enhver tid holdes låst og lyset slukket. Det er egen stikkontakt og strømmåler på hver plass. Denne benyttes til portåpner, støvsuger m.m som krever lite strøm. Det er ikke lov å endre på faste installasjoner i garasjene, uten samtykke fra styret. Ved lading av elbil skal man benytte montert ladeenhet og man må tegne avtale med leverandør av denne. Garasjen skal ikke brukes som en lagringsplass slik at bil ikke kan parkeres.
7. Parkering av campingvogner, båter, tilhengere er ikke tillatt på grendelagets parkeringsplasser eller fellesområder uten styrets samtykke. Parkering på gangveier er forbudt og kan føre til borttauing for eiers regning og risiko.

8. Det er tillatt å ha hund/katt på området, men dette skal ikke medføre vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Styret kan ved klager ang dyrehold gå inn og megle.
9. Grendelaget er tilsluttet selskap for levering av tv, data m.m. Antenner og store parabolinstallasjoner er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.
10. Når man skal skifte farge på husene/rekkene må alle som tilhører enheten være enige. Endringen skal foretas innen ett år. Styret kan ved uenighet ang fargevalg gå inn og mekle.
11. Det er ikke tillatt å sende opp raketter/fyrverkeri inne på grendelagets område.
12. Ved oppussing skal det ryddes opp fortløpende ved forsøpling utvendig, og det skal vises hensyn til naboer.
13. Grendelagets veier er å anse som gangveier, og bilkjøring skal kun utøves når det er strengt nødvendig, og i gangfart. Veiene skal til enhver tid være åpen for fri ferdsel.
14. Ordensreglene kan bare endres av Tangen grendelags årsmøte med minst 2/3 flertall.

Vedtatt ved årsmøte 27.04.2023

## **STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022 TANGEN GRENDELAGE**

### **Styrets beretning for perioden 2022 – 2023**

Årsmøtet i 2022 ble avholdt 06.04.2022.

Følgende ble valgt til verv i grendelaget:

Styremedlemmer: Håvard Malones ble gjenvalgt for to år  
Geir Røraas var ikke på valg  
Kathrine Serigstad var ikke på valg  
Sidsel Johannesen ble gjenvalgt for to år  
Agnar Myrhaug ble gjenvalgt for to år

Varamedlem: Kathrine Olsgård var ikke på valg

Leder: Håvard Malones ble valgt for 1 år.

Velkomiteen: Agnar Myrhaug – valgt for to år  
Melissa McColl - valgt for to år  
Jan Haugland – valgt for to år  
Ida Lauritzen – valgt for to år

Valgkomiteen: André Nyberg – valgt for to år  
Kim Løken – valgt for to år  
Tonje Slettvold valgt for to år  
Øygunn Vik – Valgt for to år

Det har ikke vært endringer i vervene i løpet av perioden.

Regnskap og revisjon har blitt ivaretatt av: First Accounting og Mazars Revisjon AS.

Styret har hatt 6 møter i perioden. I tillegg har det vært nær kontakt mellom styremedlemmene om aktuelle saker.

### TV og internet

Grendelaget har inngått en ny og mere fleksibel avtale med Telia som gjør at den enkelte husstand selv kan velge mer av innholdet i sin pakke. Alle kabler og gammelt nett byttes ut i

løpet av mars 2023. Entreprenøren som skal gjennomføre oppgradering til Docsis 3.1 Flexcom. Det vil avtales med den enkelte beboer om utskrift av innvendig tv/ Internett kontakt. Alle beboere har også fått ny tv/ Internett boks.

#### Vedlikehold

Vedlikeholdsutgiftene varierer en del fra år til år. I siste periode er det fortsatt arbeidet med å bytte ut søplekassestativer og postkassestativer. Flere av de er veldig slitte og ødelagte, og det over noen år er det en målsetting å bytte ut alle for at de skal ha likt utseende. De bygges i impregnert materiale som må males etter ca ett års tørking. De skal males i samme farge som garasjene, og brukere av stativene må samarbeide om å få gjennomført malingen. Styret ordner maling og utstyr.

Lekeplassen i nordenden av grendelaget er også ferdigstilt. Dette er den største utgiften i perioden på totalt ca 155.000,-.

Vi har også hatt noen utgifter til graving ved utglidning av avløpsrør.

#### Internkontroll

Styret har ikke sett det nødvendig å gripe inn på grunn av internkontrollforskriften. Styret har tidligere gjort oppmerksom på plikten for hver enkelt beboer til å ha godkjent varslings- og slukkeutstyr samt tilfredsstillende standard på sitt elektriske anlegg.

#### Brann/fyrverkeri:

Styret har minnet om de kommunale bestemmelser og politivedtektene for Rælingen kommune når det gjelder bruk av fyrverkeri. Styret kan konstatere at det også denne nyttårsaften ble vist forsiktighet. Styret kjenner ikke til noen uhell eller branntilløp.

#### Dugnad

Det ble avholdt dugnad i mai 2022.

#### Bilkjøring/Parkering

Styret minner om at store deler av Tangen grendelag er å betrakte som lekeområde. Barn har større rett til å bruke Bekkasinvegen enn det biler har. Det må derfor utvises forsiktighet ved kjøring på området. Det vises forøvrig til grendelagets ordensregler.

#### Årsregnskap for 2022

For regnskapsåret 2022 fikk grendelaget et overskudd på kr 103.029,- mot et overskudd på 256.592,- i 2021. Fellesutgifter for 2022 er fakturert med kr 1.800.405,-.

Det var budsjettet med et overskudd på 156.600,- for 2022, noe som gir et negativt avvik på 53.571,-. Avviket skyldes i hovedsak økte kostnader til Telia og forsikring, samt honorar til vellkomiteen som ble vedtatt ekstra på årsmøtet i 2022.

Grendelaget har en positiv egenkapital på 734 498,- og likviditeten er god.

#### Styrets ansvarsfrihet

Det gis mulighet til å stille spørsmål om årsregnskap for 2022 og styrets beretning. Styret har etter beste evne informert om grendelagets økonomiske stilling og styrets arbeid i perioden. Styret ber om at ansvarsfrihet vedtas.

#### Budsjett for 2023

Grendelaget gikk med overskudd for første gang på flere år i 2021. Faste utgifter til forsikring, bredbånd/TV og brøyting øker stadig. I tillegg er det stadig fellesområder som trenger vedlikehold. Etter økningen av fellesutgifter i 2021 ser det ut til at vi har et inntektsnivå som bare akkurat dekker de økningene vi har hatt i de faste utgiftene, og gir et litt begrenset rom for nødvendig vedlikehold. Videre økning i fellesutgifter er diskutert, men styret har valgt å unngå økning i år pga den høye belastningen den siste tidens prisvekst har på oss alle sammen.

For 2023 anbefaler styret et budsjett som vil gi et overskudd på kr 607,-. Dette baseres på samlede inntekter på kr 1.800.000,-, samlede kostnader på kr 1.799.893,-, og kr 500,- i renteinntekter. Overskuddet fra 2021 og 2022 har bidratt til at vi har noe likviditet til asfaltering av interne veier noen få år frem i tid samt uforutsette hendelser som kan gi grendelaget utgifter. Vi tenker da spesielt på graving ved rørutglidning. Det er noe masseforskryvning i området og vi har fått noen hendelser de siste årene.

De fleste postene foreslås å holdes på samme nivå som budsjettet for 2022 med den økningen vi er kjent med for forsikring og Telia. Når det gjelder posten vedlikehold anbefales det å sette denne til kr 240.000,-. Dette skal dekke videre utskifting av postkasse-/søplekassestativer, lyktestolpe og lampe på gangveien forbi Bekkasinvegen 44-54, samt en mindre pott til andre akutte behov. Det er også mulig vi vil få noen kostnader i forbindelse med tilpasning til ny avfallsbeholder for mat og 14. dagers tømning som kommer i september 2023. Containerleie/tømning er budsjettet med 70.000. Dette krever at beboerne er flinkere til sortering.

Honorarer til styret og vellkomiteen foreslås uendret fra 2022.

Fjerdingby, 15.02.23

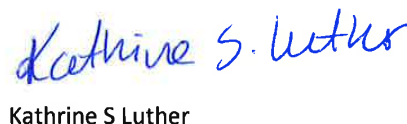
Styret



Håvard Malones



Geir Røraas



Kathrine S Luther



Sidsel Johannesen



Agnar Myrhaug



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# HELP Renteforsikring

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


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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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:** Vipevegen 4  
2008 FJERDINGBY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Solveig Granlund

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 951 51 983  
**E-post:** solveig.granlund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre