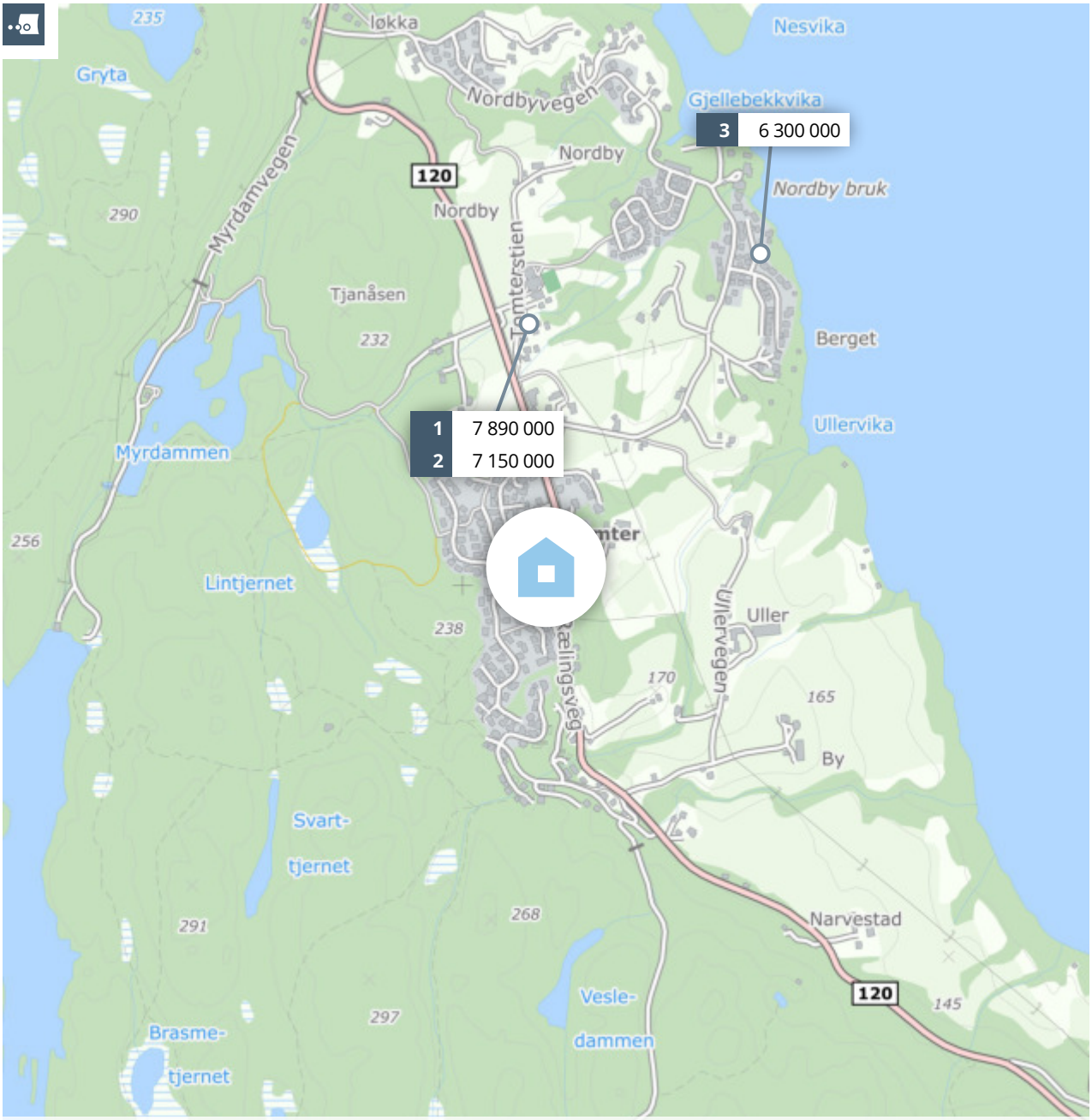
# FJELLSTADVEGEN 51

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Info fra Rælingen kommune
Kommunale avgifter
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger
Regulering
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# FJELLSTADVEGEN 51

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 10.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ken Døhli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Fjellstadvegen 51, 2009 NORDBY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 80 BNR 147 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Nordby 4

Verdivurdert til

# 6 250 000

| - | 6 250 000 | 29 621 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | |
|---|---|
| P-ROM | 211 m² |
| BRA | 283 m² |
| Tomt | 1 477 m² |
| Byggeår | 1985 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

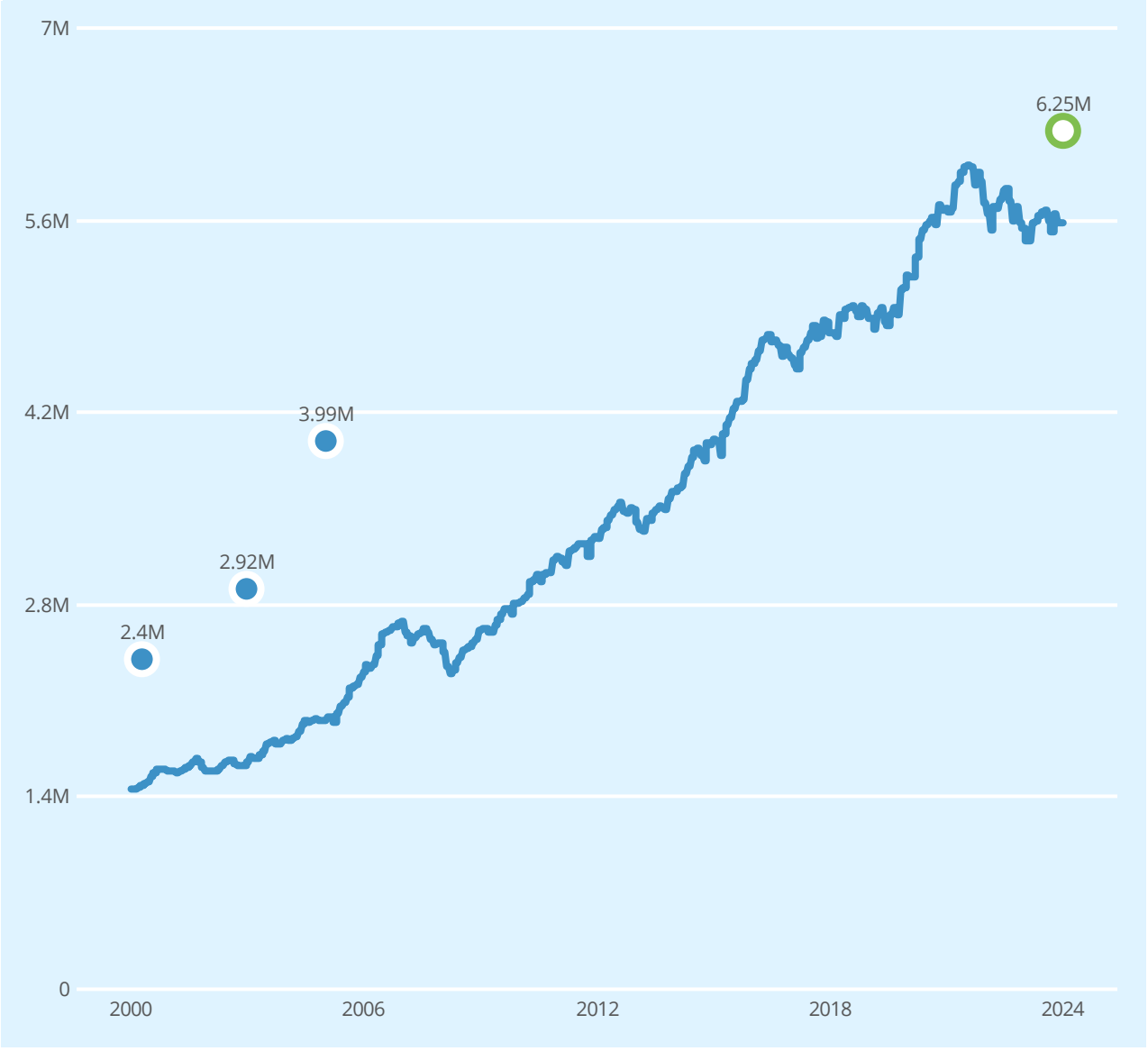
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tomterstien 19 C<br>152 m² 2022 | 705 m² | 4 sov | | 08.10.2024 | 7 890 000 | **7 890 000** | 0 | 7 890 000 | **51 908** |
| 2 | Tomterstien 19 C<br>152 m² 2022 | 705 m² | 4 sov | | 08.01.2023 | 7 290 000 | **7 150 000** | 0 | 7 150 000 | **47 039** |
| 3 | Enervegen 3<br>193 m² 1994 | 1 404 m² | 3 sov | | 10.06.2024 | 6 400 000 | **6 300 000** | 0 | 6 300 000 | **32 642** |

På Fjellstadåsen på Nordby i Rælingen kommune. Beliggenheten gir meget god utsikt over Nordre Øyeren naturreservat mot Gansvika og Fet. Innholdsrik enebolig over tre plan som ble oppført i 1985.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.10.2015 | 16.11.2015 | 25.01.2016 | 4 200 000 | 3 990 000 | 0 | 3 990 000 | 3 |
| 19.05.2009 | 26.08.2009 | 07.10.2009 | 3 190 000 | 2 920 000 | - | 2 920 000 | |
| 23.07.2001 | | 23.07.2001 | - | 2 400 000 | - | 2 400 000 | |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Bolig er oppgradert og pusset opp siden forrige omsetning.

# Eneboliger til salgs i 2009 NORDBY nå

8
eneboliger til salgs

6.9M
6.7M
**6 393 000** Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

72
dager

# Eneboliger solgt i 2009 NORDBY siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

5.8M
5.7M
**5 635 000** Prisantydning i snitt
**5 562 000** Salgspris i snitt
5.5M
5.4M

Solgt i snitt i løpet av

92
dager

for 0.9% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**43 792** RÆLINGEN kommune i snitt siste 12 mnd

**33 581** Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

**29 621** Fjellstadvegen 51 Totalpris 6 250 000

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Fjellstadvegen 51, 2009 NORDBY

RÆLINGEN kommune

gnr. 80, bnr. 147

**Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 222 m²**



**Befaringsdato:** 12.06.2024 **Rapportdato:** 18.07.2024 **Oppdragsnr.:** 18213-24058 **Referansenummer:** WQ9414

**Autorisert foretak:** Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Rygg **Vår ref:** Pål Rygg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

**Rapportansvarlig**



Pål Rygg
Uavhengig Takstingeniør
pr@taksator.no
982 50 944

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan pluss kaldt, ikke målbart loft i Fjellstadvegen på Nordby i Rælingen kommune.
Huset ble oppført i 1985. Dagens eiere kjøpte eiendommen i 2016.
Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt, men lite endret utvendig etter byggetiden. De fleste utvendige komponenter er dermed ca. 40 år gamle.
Dagens eiere har i sin eiertid foretatt betydelig innvendig oppussing. De har supplert huset med luft-til-luftbasert varmepumpe, ny vedovn i stuen, ny varmtvannsbereder, nye hvitevarer på kjøkkenet, nye panelovner i 2.et. og ny hovedstoppekran.
Overflatene i husets 2.et. ble pusset opp i 2016/2017 med nye parkettgulv i tørre rom og trappetrinn, rekkverk av glass rundt trappeutsparing og oppussing av overflater. Det ble i 2018/2019 lagt nye laminatgulv på de tørre rom i husets 1.et. Overflater ble pusset opp og sanitærutstyr modernisert på bad/wc i 2.et. i 2017. Bad/wc i 1.et. ble pusset opp med nye gulvfliser, baderomspanel på veggene og nytt sanitærutstyr i 2018/2019. Et nytt lagerrom i husets 1.et. med adkomst via trapp/stige fra råkjelleren er etablert de senere år.

Gjennomgang av eiendommen har avdekket noen forhold som bemerkes:
- Bygningen ble oppført i 1985 etter den tids byggeforskrifter. Dagens byggeforskrifter stiller større krav til bl.a. varmeisolering, ventilasjon og tetthet.
- Det er avvik mellom de byggemeldte, godkjente tegninger og den faktiske innredning og bruk av huset. De største avvik er i 2.et. der planløsningen er endret og soverom mot øst ikke er vist på tegningene. Lagerrommet med adkomst fra råkjeller, vedbod og den målbare del av råkjeller er ikke vist på de originale tegninger. Tegningene viser også en garasje i tilknytning til husets u.et. som ikke er oppført.
- De fleste utvendige komponenter som taktekking, utvendige beslag, vinduer, vindusdører og ytterdør er fra byggetiden og har brukt mer enn halvparten av den brukstid som normalt kan forventes.
- Huset er oppført på fjell uten annen drenering enn den naturlige drenering. Det er fuktig klima i den råkjeller som dannes mellom en ytre ringmur og en indre grunnmur i husets underetasje.
- Det er forekomster av mose på taksteinen og en mindre råteskade på vindski i ytterhjørne mot sørvest i 2.et.
- Det er stedvis noe tørrsprekker, blæring på beisen og liten avstand mellom utvendig vindusomramming og beslag under vinduer på utvendig kledning.
- Rekkverkene rundt terrasser er utformet slik at uønsket klatring er mulig. Rekkverk eller gjerde mangler på toppen av støttemur som er bygget på østsiden av gårdsplassen ved husets u.et.
- Huset har koblede vinduer og vindusdører med isolerglass i den ene og enkelt glass med fast sprossedeling i den andre rammen. Det er ikke registrert punkterte isolerglass, men isolerglassene har nådd en alder der punkteringer etter hvert må påregnes.
- Ytterdør fra gang i u.et. til carport er ikke isolert og gir lite varmeisolering.
- Oppussingen av bad/wc i 1.et. er utført uten at sluk ble byttet og uten modernisering av membran/tettesjikt. Det ble lagt til grunn at det opprinnelige tettesjikt var intakt. Et tettesjikt fra 1985 har nådd den levetid som normalt kan forventes og sluket har brukt mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er synlig rust i sluket og for lite fall i gulv mot sluk. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Oppussingen av rommet har fornyet overflater og utstyr, men rommet er ikke modernisert etter dagens anbefalinger. Bad/wc i 1.et. oppfattes som funksjonelt, men rommet har latent moderniseringsbehov.
- Bad/wc i 2.et. har fått nye våtromsplater i øvre del av veggene og nytt sanitærutstyr. Resten av rommet er antakelig uendret etter byggetiden. Det er kun naturlig ventilasjon, for lite fall i gulv mot sluk, utetthet i overgang mellom gulv og sluk, ingen synlige membranløsninger samt utette rørgjennomføringer mellom vannrør og vegg til dusjkabinettet. Bad/wc i 2.et. har behov for modernisering.
- Vaskerommet er bygget slik det var vanlig på byggetiden. I dagens tilstandsrapporter vurderes vaskerom som våtrom med de krav til vanntetthet som stilles i slike rom. Det er ikke registrert synlig membran/tettesjikt i sluket og det knytter seg usikkerhet til vanntetthet i gulv og vegger. Vegger og gulv på vaskerommet er av lettklinkerblokker og betong som er lite fuktømfintlige. Dette begrenser mulighetene for eventuelle fuktskader.
- Det er større åpninger mellom rekkverksspiler i de innvendige trappene enn det dagens byggeforskrifter tillater.
- Kontroll med laser viser at det er større høydeforskjeller på gulvene i loftstue og gang i 2.et. enn det byggeforskriftene tillater.

Som det fremgår av ovennevnte har huset behov for noen utbedringer og tidsmessige oppgraderinger. De fleste bemerkninger må sees i sammenheng med at huset er fra 1985 og at mange komponenter er fra byggetiden. Eiendommen gir når alderen tas i betraktning et normalt godt helhetsinntrykk.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

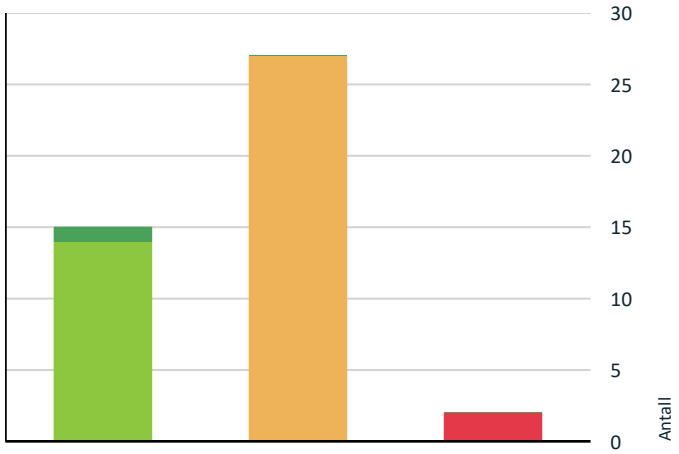
### Enebolig

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

Målbart areal i råkjeller og vedbod i u.et. er ikke vist på de godkjente/byggemeldte tegninger. Det samme gjelder bod med adkomst via trapp/stige fra råkjeller som dagens eiere har etablert. Tegningene viser garasje i den sørøstre del av u.et. som ikke er oppført.
Soverom og bod i den østre del av 2.et. er ikke vist på godkjente/byggemeldte tegninger. Det er avvik på den faktiske planløsning og den som er vist på tegningene i 2.et.

# Sammendrag av boligens tilstand

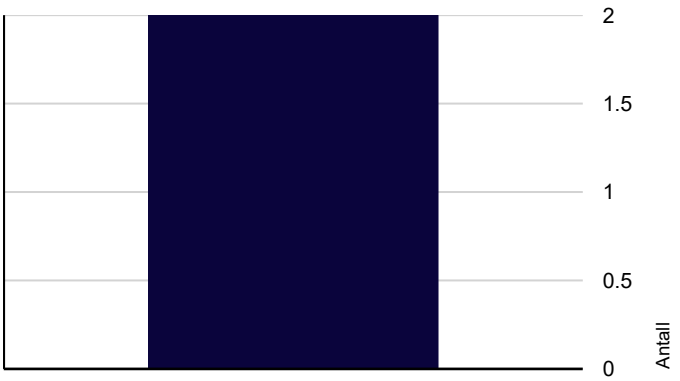
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og etter nye måleregler i NS3940:2024. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier.
NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1.etasje > bad /wc > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Våtrom > Underetasje > vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > bad /wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > bad /wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1985

**Kommentar**
Byggeår er hentet fra eiendomsdatabasen Ambita/Infoland.

**Anvendelse**
Enebolig over 3 plan

**Standard**
Bygningen ble oppført i 1984/1985 etter den tids byggeforskrifter. Dagens byggeforskrifter stiller strengere krav til bl.a. varmeisolering, ventilasjon og tetthet.

**Vedlikehold**
Huset er normalt vedlikeholdt, men ikke vesentlig endret utvendig etter byggetiden. Mange av bygningskomponentene er dermed snart 40 år og har brukt mye av den brukstid som normalt kan forventes. Dagens eiere har i sin eiertid fortatt betydelige innvendige oppgraderinger. Det ble pusset opp og lagt nye parkettgulv i trapp og på rom i 2.et. i 2016 . Laminatgulv i 1.et. er fra 2017. Overflater og sanitærutstyr på bad/wc i 1.et. ble oppgradert i 2018/2019. Ovnen i stuen ble installert i 2018. Luft-til-luftbasert varmepumpe ble montert i 2019. Det er også montert glassrekkverk rundt trappeutsparing i 2.et., byttet hovedstoppekran, bekostet nye panelovner i 2.et. og bekostet nye hvitevarer på kjøkkenet i dagens eieres botid.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Ombygging | Bod i 1.et. med adkomst fra råkjeller er etablert i dagens eiere botid. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er vurdert ved utvendig besiktigelse fra terreng og terrasser i 1. og 2.et.
Taket er tekket med takstein. Eier opplyser at det er fjernet mose fra taksteinen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Taktekkingen er fra byggetiden og dermed snart 40 år. Taksteinen har brukt det meste av den brukstid som normalt kan forventes. Det er stedvis noe mosevekst på taksteinen, speielt på takside mot nord.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige skader eller lekkasjer, men taksteinen nærmer seg tiden for modernisering.



Mosevekst på takside mot nord.

### TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløpsrør, bordtakbeslag og isbordbeslag av plastisolbelagt stål. Det er takstige på takside mot nord til pipe. Pipen har pipehatt og beslag mellom pipe og takstein.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Beslagene er ca. 40 år og nærmer seg tiden for modernisering.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er fornuftig å modernisere beslag i forbindelse med modernisering av taktekking.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Huset har ringmur og grunnmur av lettklinkerblokker i u.et. I råkjelleren er det fjell som "vegg" under ringmur.
Det er noe yttervegg av lettklinkerblokker i den sørligste del av 1.et., men ellers er det bindingsverk med utvendig liggende og stående kledning.
Eier opplyser at huset senest ble beiset utvendig i 2017/2018.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er generelt for liten klaring mellom panel i omramming rundt vinduer og beslag under vinduene. Det var befaringsdagen en mindre råteskade på vindski i ytterhjørne mot sørvest. På fasade mot vest er det stedvis noe blæring på beisen. Det er stedvis registrert noe tørrsprekker på kledningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

De påpekte forhold viser at det stedvis er behov for utbedringer.



Liten klaring mellom panl og beslag under vindu.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er vurdert utvendig og fra loftet. Konstruksjonen er plassbygget og består av taksperrer opplagt på knevegger. Det er undertak av rupanel. Loftet er luftet med ventiler i gavlveggene og tilluft i takfot. Det er et arkoppbygg på takside mot nord i 2.et.
Det er også et kaldt lavt loft med adkomst via bod ved soverom i 2.et. Det bemerkes at det er noe misfarging på undertaket ved gradrenner for arken i 2.et. Kontroll med fuktmåler viste at det ikke var fukt i denne misfarging befaringsdagen. Luke tilloftet er uisolert og bør isoleres for å unngå lekkasje av varm luft til det kalde loft.



## TG 2 Vinduer

Huset har koblede vinduer. Vinduene har en ramme med isolerglass samt en ramme med enkelt glass og fast sprossedeling. Det er vinduer med både ett fag og flere fag innenfor samme karm. Stempler i isolerglass viser at disse er produsert i 1983.

**Årstall:** 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduene har isolerglass som er over 40 år gamle. Isolerglassene har overskredet den levetid som normalt kan forventes. Det ble ikke registrert punkterte isolerglass befaringsdagen
Koblede vinduer har ikke moderne vinduers isolasjonsevne. Det er stedvis registrert behov for vedlikehold mellom rammene og enkelte defekte beslag.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vinduene er tross alderen funksjonelle. Det er stedvis behov for mindre utbedringer og vedlikehold. Det er påregnelig at isolerglass som har nådd den levetid som normalt kan forventes vil punktere. Når isolerglass punkterer må de skiftes.

## TG 2 Dører

Huset har sin hovedytterdør på fasade mot øst i u.et. Ytterdøren har panelt utside og knyttet til dørtelefon på kjøkkenet. Det er en panelt 3-fyllingsdør fra gangen i u.et. til carporten. Det er en enkel panelt dør til vedboden og en spon 3-fyllingsdør til grovkjelleren.
Fra stue til terrasse i 1.et. er det 2-fløyet koblet dør til sørvendt terrasse og fra loftstue/soverom i 2,.et. en 1-fløyet koblet dør til vestvendt terrasse. Terrassedørene har en ramme med enkelt glass og fast sprossedeling samt en ramme med isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Døren fra gangen mot carport er ikke isolert og gir lite varmeisolering. Dør til vedbod er enkel og subber i karmen når den åpnes/lukkes. Isolerglasset i terrassedørene er fra 1983 og har overskredet den levetid som normalt kan forventes.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dører har generelt latent moderniseringsbehov. Dør mellom gang og carport bør være av type som gir bedre varmeisolering.
Det er påregnelig at eldre isolerglass i terrassedører kan punktere. Hvis dette skjer må glassene byttes.



Dør til terrasse i 1.et.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Det er terrasse på ca. 24 m² på fasade mot sør i 1.et. Terrassen er dels understøttet med stolper av tømmer og dels av underliggende carport. Rommet under den sørvendte terrasse fungerer som carport med åpen front og store åpninger i yttervegg mot sør.
Utenfor 2.et. er det ca. 18 m² terrasse på fasade mot vest.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er utformet med stor avstand mellom horisontale rekkverksbord slik at uønsket klatring er mulig. Rekkverkene er lavere enn 100 cm som er dagens krav til høyde på utvendige rekkverk.

Rekkverket bør lages tettere slik at uønsket klatring kan unngås.



## TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp fra gårdsplassen opp til den sørvendte terrassen. Fra den sørvendte terrasse er det utvendig trapp opp til den vestvendte terrasse.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:

Det er for store åpninger i rekkverk på begge trapper. Trapp mellom terrassene mangler håndleder på den ene siden. Det er noe råteskader i håndleder på trapp fra gårdsplass til sørvendt terrasse.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:



# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Posten gjelder overflater i u.et.
Det er pukk og fjell som gulv i råkjeller og vedbod. Det er epoxy-malt gulv på vaskerommet, laminatgulv i boden og ellers flislagte gulv i u.et.
Veggene i u.et. har synlig fjell og lettklinkerblokker (råkjeller). Det er puss, malt puss, malte plater, panel og malt panel i det innvendige bruksareal i u.et.
Det er vintermatter og stubbloft i himlingen i råkjelleren.
Bruksrommene i u.et. panel, malt panel og himlingsplater I himlingene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Råkjelleren bærer preg av fuktig klima. Det er rike forekomster av kjelleredderkopper og synlig at vann følger fjellet. Vintermatter i himlingen bør fjernes der de ikke har funksjon som isolasjon rundt rør fordi plastfolie skal ikke benyttes på den kalde side av konstruksjonen.
Det er mye "bom" i de flislagte gulv i u.et. Det er sprekker i fugemasse og enkelte sprukne fliser. Det er benyttet sementbasert fugemasse mellom ulike materialer. Det burde vært benyttet elastisk fugemasse.
Det er noe sprekker i det epoxymalte gulv i vaskerommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Som det fremgår er det behov for noen tiltak på overflater i u.et.

## TG 1 Overflater - 3

Posten gjelder overflater i 2.et.
Det er parkett i de fleste tørre rom og flislagt gulv på bad/wc. Det er heldekkende teppe i boden.
Det er fliser og baderomspanel på veggene på bad/wc og ellers malte plater på veggene i 2.et.
Himlingene i 2.et. har malt panel, panel og himlingsplater. Det er skrå himling på soverommet mot øst i 2.et.

## TG 1 Overflater - 2

Posten gjelder overflater i 1.et.
Det er laminat på alle tørre rom i 1.et. Gulv på bad/wc er flislagt.
Vegger i 1.et. har malt panel, brystningspanel, malte plater,miljøstrie, glassfiberstrie og baderomspanel (bad/wc).
Det er himlingsplater på bad/wc ellers malt panel i himlingene.
Dagens eiere bekostet nye laminatgulv og oppgraderte overflatene på bad/wc 2018/2019

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Det er støpt gulv og pukk (råkjeller) på gulvene i u.et. Det er trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke foretatt kontroll av høyde avvik i alle rom. Instruksen krever kontroll av 2 rom pr. etasje i tillegg til de mål som tas for å kontrollere fall i gulv på våtrom.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavvik på ca. 25 mm er målt i loftstue og i gang/trapperom i 2.et.

**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.

## Radon

Eier opplyser at det ikke er foretatt radonmålinger.
Kart over forekomster av radon viser at Fjellstadvegen er definert som område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

## TG 1 Pipe og ildsted

Huset har toløps pipe som er tilknyttet åpen peis og vedovn i stue i 1.et.
Sotluker er plassert i boden i u.et.
Vedovn i stue ble installert i 2018. Eier opplyser at pipeløpet ble kontrollert med kamera og funnet i orden i 2023.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Huset er bygget med en ringmur som står på fjell og innenfor denne en grunnmur rundt husets u.et. Det er også noe grunnmur mot sør og vest i husets 1.et.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er i råkjelleren, altså i området mellom ringmur/fjell og grunnmur rundt u.et. at det er klare symptomer og synlig fukt. Det er synlig at vann følger fjellet. Rike forekomster av kjelleredderkopp i råkjelleren er også et symptom på fuktig klima.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er utfordrende å utbedre eller motvirke fukt i en råkjeller der vannet følger fjellet. Det er heller ikke drenert rundt huset, antakelig fordi man har vurdert at fjellet vanskeliggjør annet enn naturlig drenering. Råkjelleren antas å være etablert som en "buffer" før vannet følger fjellet videre under huset. Det er viktig at gods som er fuktømfintig ikke lagres i råkjelleren. Fuktutfordringene kan reduseres med å dekke bakken i krypkjelleren med plastfolie. Vintermatter som er festet til himlingen i råkjelleren bør fjernes der de ikke fungerer som isolasjon rundt rør da plastfolie på kald side av en konstruksjon kan gi fuktskader forårsaket av kondens.

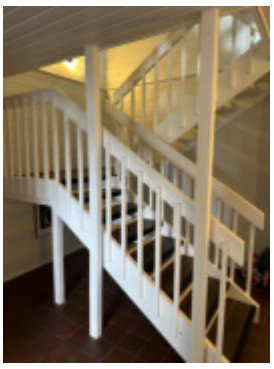
## TG 2 Innvendige trapper

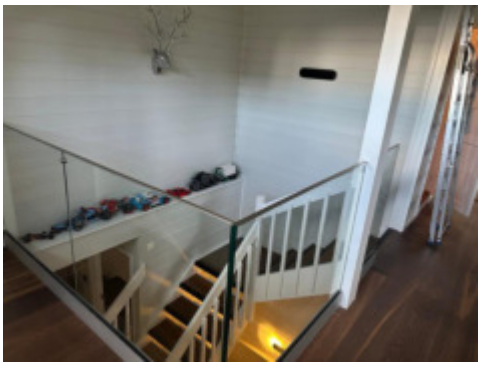
Det er repostrapp i tre mellom u.et. og 1.et. Trappen malte vanger, rekkverk og håndledere samt trinn med laminat.
Det er L-trapp med repos i tre mellom 1. og 2.et. Trappen har trinn med parkett, malte vanger og rekkverk samt rekkverk av glass rundt trappeutsparingen i 2.et. Dagens eier har oppgradert trapp til 2.et. med rekkverk av glass rundt trappeutsparingen og trinn av parkett.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i trapperekkverk er målt til 13 cm som er noe mer enn de maksimalt 10 cm som tillates.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.





## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Det er malte furu 3-fyllingsdører i de fleste rom. Det er 2-fløyet dør med glass og sprosser mellom stue og TV-stue/alt. soverom. Det er malt brann- og lydklasset, B30/35dB, til loftstue/alt. soverom i 2.et.
Eier opplyser at innvendige dører er justert etter befaring. Det er en mindre skade på dør til bad/wc i 1.et.

### Andre innvendige forhold

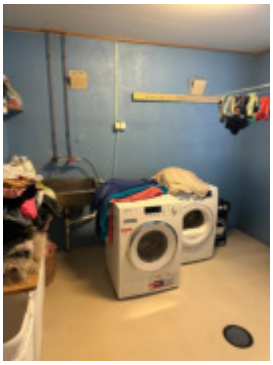
Det er gulvvarme i vindfang, hall og gang i u.et, samt på alle våtrom i huset. Det er varmelister i stuen i 1.et. samt elektriske panelovner på kjøkkenet, i loftstue/alt. soverom og soverom i 2.et. Dagens eiere har bekostet nye panelovner i 2.et.
Det er skoskap i vindfanget, speil skyvedørsgarderobe i hallen og plassbygde garderobeskap med furufronter i gangen i u.et. Det ene soverom i 1.et. har plassbygget garderobeskap. Det er hyller og alkove i trapperom/gang i 2.et. og nisjer under skråtak på soverommet i 2.et.

## VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerommet i u.et. har i hovedsak byggetidens standard, men dagens eiere har malt gulvet med epoxymaling, byttet hovedstoppekran og etablert ny utekran.



UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte, pussede vegger og himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Et vaskerom vurderes i dag som et våtrom med de krav som stilles til vanntetthet i et våtrom. Det var andre prinsipper og andre materialvalg ved oppbygning av vegger på våtrom i 1985 enn i dag. Malt puss på veggene tilfredsstiller ikke dagens krav til vanntetthet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Veggene, og spesielt i våtsonene, må utføres som vanntett konstruksjon ved en fremtidig modernisering av rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har epoxymalt betonggulv. Det er tilstrekkelig fall i gulvet mot sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Gulvet er definert som våtsone i et våtrom. Det er noe sprekkdannelser i betonggulvet. Det knytter seg usikkerhet til om gulvet tilfredsstiller dagens krav til vanntett gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Gulvet fungerer med nevnte avvik og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Avvikene må rettes ved eventuell fremtidig oppgradering. Konsekvensene ved eventuell lekkasje er liten da gulv og vegger er av betong eller mur som i liten grad kan skades av fukt.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig klemring i vaskeromsgulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ved inspeksjon i sluk ikke registrert noen synlig membran eller tettesjikt. Sluktypen gjør det lite sannsynlig at det finnes noen underliggende membran. Uten tettesjikt eller membran blir det ikke en vanntett forbindelse mellom sluk og gulv. Et våtrom skal etter dagens krav være vanntett.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vaskerommet oppfattes som funksjonelt og er i sin helhet laget i murte eller støpte konstruksjoner som er lite fuktømfintlige. Vaskerommet må imidlertid moderniseres dersom det skal tilfredsstille alle dagens krav til et våtrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med kum av rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, hyller, varmtvannsbereder, hovedstopperan og rør til utevann.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har ventiler i yttervegg og et freset spor i terskel som gir tilluft under døren.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

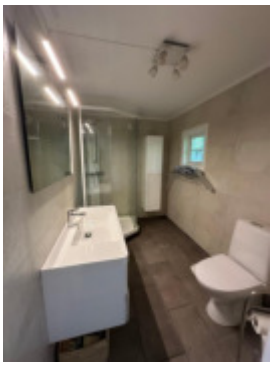
### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hullboring fordi rommet ligger i husets ytterhjørne med murte yttervegger på to sider og murte innervegger på de to øvrige sider. Det foretas ikke hullboring i murte konstruksjoner.

## 1.ETASJE > BAD /WC

### Generell

Bad/wc i 1.et. fikk nye overflater og nytt sanitærutstyr i 2018/2019. Oppussingen ble utført uten å bytte sluk og med de opprinnelige gulv- og veggoverflater som underlag. Arbeidet ble utført ved dugnad/egeninnsats.



## 1.ETASJE > BAD /WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene på bad/wc i 1.et. har baderomspanel som ble montert etter leverandørens anbefalinger. Det er himlingsplater i himlingen.
Det er opplyst at eksisterende underlag ble benyttet og at vegger bak tidligere badekar ble utbedret før ny baderomspanel ble montert i 2018/2019.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

## 1.ETASJE > BAD /WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er opplyst at tidligere fliser ble fjernet og at svank i opprinnelig gulv ble rettet før nye fliser ble lagt.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er mindre fall i gulvet enn påkrevet på bad/wc i 1.et.. Høydeforskjell mellom toppen av slukristen og høyeste punkt på fliser ved døren er målt til 5 mm. Det er påkrevet en høydeforskjell på minst 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lite fall gir tregere avrenning mot sluk og kan medføre at vann kan bli stående på gulvet. Bedre fall må etableres ved en fremtidig modernisering av rommet.

## 1.ETASJE > BAD /WC

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Bad/wc i 1.et. har støpejernssluk fra byggetiden. Det ble ikke smurt ny membran eller byttet sluk da rommet ble pusset opp i 2018/2019. Det ble lagt til grunn at det antakelig ligger et tettesjikt under den opprinnelige gulvstøp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Sluk og eventuelt underliggende tettesjikt er fra byggetiden. Komponentene er dermed 40 år. Det opprinnelige tettesjikt, antakelig en papp, har overskredet den levetid som normalt kan forventes. Det er synlig rust i sluket som har brukt mer enn halvparten av den brukstid som normalt kan forventes.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tettesjiktet har nådd den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## 1.ETASJE > BAD /WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1.et. har hel nedfelt servant, klosett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servantskap, høyskap, speil og lys over speilet.
Sanitærutstyr og innredning ble byttet da rommet ble pusset opp i 2018/2019.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

## 1.ETASJE > BAD /WC

### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Bad/wc i 1.et. har naturlig ventilasjon med avtrekk til ventil i kanal.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rommet mangler tilluft. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og sørges for tilluft i rommet.

## 1.ETASJE > BAD /WC

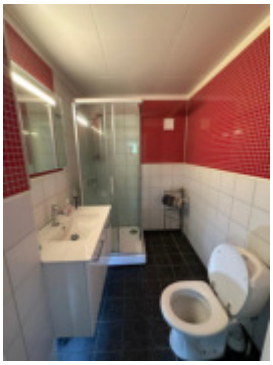
### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hullboring fra tilliggende TV-stue/alt. soverom inn i hulrom i veggen bak dusjkabinettet. Det ble befaringsdagen ikke registrert skadelig fukt i borehullet.

## 2.ETASJE > BAD/WC

### Generell

Overflater på bad/wc i 2.et. er over tid oppusset, men det er grunn til å tro at underliggende komponenter er fra byggetiden. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen.
Dagens eiere monterte baderomspanel i øvre del av veggene, byttet servant og satt inn dusjkabinett i 2017.



## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Bad/wc i 2.et. har fliser i nedre del av veggene og baderomspanel i den øvre del. Det er himlingsplater i himlingen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er fagmessige svakheter ved flislegging, montasje av baderomspanel og fugearbeidene. Fliser og panel er montert kant i kant med belistningen og det er sprekker/riss i flisfuger i hjørner. Vegger rundt dusjkabinettet er våtsone som krever vanntette overflater. Det er utett overgang mellom vannrør til dusjkabinettet og veggen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Veggene og rørgjennomføringer har latent moderniseringsbehov.

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er mindre fall i gulvet enn påkrevet på bad/wc i 2. Høydeforskjell mellom toppen av slukristen og høyeste punkt på fliser ved døren er målt til 10 mm. Det er påkrevet en høydeforskjell på minst 25 mm. Det er "bom" (hulrom) under noen av gulvflisene. Måleinstrument indikerer fukt i gulv nærmest sluket.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Gulvet har latent moderniseringsbehov.

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulvet under servanten.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

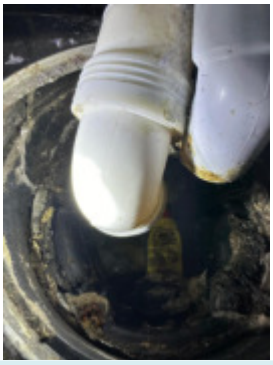
Det er ingen synlig membran/tettesjikt og ingen synlig klemring i sluket. Det er en åpen spalte rundt sluket. Det ser ut som om det mangler komponenter i sluket. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes et tettesjikt under gulvstøpen, men dette kan ikke fastslås og var ikke vanlig i kombinasjon med denne type sluk. Dersom et slikt tettesjikt finnes har det overskredet den levetid som normalt kan forventes.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er grunn til å tro at tettesjiktet (membranen) ikke finnes eller har nådd den levealder som normalt kan forventes. Tettesjikt har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2.et. har hel nedfelt servant, klosett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servantskap og speil med integrert lys. Eier opplyser at servant, innredning og dusjkabinett ble byttet i 2017.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Bad/wc i 2.et. har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrom vurderes etter dagens anbefalinger og tilfredsstiller ikke dagens ventilasjonskrav til våtrom. Rommet mangler tilluft.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og sørges for tilluft i rommet.

2.ETASJE > BAD/WC

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hullboring fra gang/trapperom inn i hulrommet bak dusjkabinettet. Det ble befaringsdagen ikke registrert fukt i borehullet. Enkle fuktsøk har avdekket indikasjoner på fukt i gulv nær sluk.

## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

### TG 1 Overflater og innredning

Det er laminat på gulvet, malt panel på veggene og malt panel i himlingen på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredningen har finerte fronter, heltre eik benkeplate, nedfelt stål benkebeslg, laminatplater over benken ved oppvaskbenk og induksjonstopp samt lys under overskap. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Eier opplyser at kjøleskap og fryseskap vil medfølge ved salg.
Innredningen er 2-delt og det er en smalere benk med benkeskap, spiseplasser ved benkeplate samt overskap og glasshyller på vegg mot stue.
Det er normal bruksslitasje på noen av frontene.



1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

### TG 1 Avtrekk

Det er ventilator med hette av stål og glass med utblåsing på yttervegg. Det er også ventil på en kanal som gir naturlig avtrekk. Kjøkkenet får tilluft gjennom ventil i yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

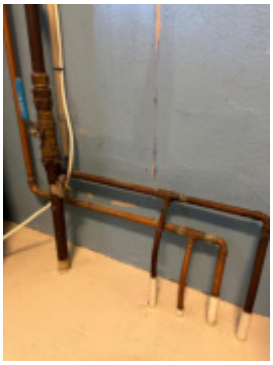
Huset har vanninntak og hovedstoppekran på vaskerommet i u.et. Vannrørene er av kobber, fleksible og forkrommede rør. Det er 1-greps forkrommede kraner på servanter og oppvaskbenk og 2-greps forkrommede blandebatterier i dusjkabinettene. Det er 2-greps kran som kombinerer plast og forkromming på vaskerommets kum.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrørene er 40 år og har overskredet halvparten av den brukstid som normalt kan forventes.

**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 utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport



Vanninntak, hovedstoppekran og nedstøpte glødde kobberrør.

## TG 2 Avløpsrør

Huset har sluk og avløpsrør av plast. Det er sluk av støpejern på bad/wc i 1.et. Det er manneluke i gulvet i gangen i u.et. som gir tilkomst til stakeluke på avløpsrør. Det er ikke registrert synlig lufting av avløpsrør. Den aktuelle eiendom og naboeiendom i vest har felles privat avløpsrør. Rør fra naboeiendommen er synlig i råkjelleren.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

## TG 2 Ventilasjon

Huset har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom veggventiler. Det er ventilator med utblåsning på yttervegg på kjøkkenet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er avvik:

Bygningen  har naturlig ventilasjon. Dette var ikke uvanlig på byggetiden, men er en enkel løsning. Løsningen tilfredsstiller ikke de ventilasjonskrav som stilles i dagens byggeforskrifter. Det er ingen ventiler i tv-stue/alternativt soverom i 1.et. og på soverom i 2.et.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres. Dette gjelder spesielt på våtrom. Ventilasjon må etableres i de soverom som mangler dette.

## TG 1 Varmtvannstank

Det er nyere varmtvannsbereder på 190 liter i vaskerommet. Berederen har elektrisk tilkobling med koblingsboks.

## TG 1 Andre installasjoner

Det er luft-til-luftbasert varmepumpe fra 2019 i stuen. Det er foreløpig ikke utført service på varmepumpen.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 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.*

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Det er derfor ikke gitt noen tilstandsvurdering av anlegget, men en enkel beskrivelse. Beskrivelsen baserer seg på enkel visuell kontroll.
Sikringsskap er plassert i boden i u.et. og inneholder 63A automat hovedsikring, 19 automatsikringskurser og jordfeilbryter. Det meste av innholdet i sikringsskapet er fra byggetiden. Det er dels skjult, dels åpent elektrisk anlegg.
Eiers far som er faglært elektriker har foretatt mindre installasjonsarbeider i boligen. Det foreligger ingen samsvarserklæringer på disse arbeider.

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.
   **1985**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

**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 sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

**Generell kommentar**

Det er i begrenset grad gitt opplysninger om det elektriske anlegg. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det er ikke gitt opplysninger om eventuell kontroll av det elektriske anlegg. Begrenset informasjon og eldre komponenter gjør at det bør foretas en utvidet kontroll av anlegget.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.  Det er utstrakt bruk av røykvarslere i huset. Det er brannstige fra soverommet i 2.et.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Huset er oppført i skrånende fjellterreng. Fjell og sprengstein vurderes som stabil og god byggegrunn.

## TG 2 Drenering

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

Det er i praksis vanskelig å drenere rundt et hus som er bygget i skrånende fjellterreng. Det er ikke annen drenering rundt huset enn den naturlige drenering som det skrånende fjellterreng gir.
Rundt husets underetasje er det en ytre ringmur som står på fjell og innenfor denne en tradisjonell grunnmur av lettklinkerblokker. Mellom ringmur og grunnmur er det en råkjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Den naturlige drenering gir fuktig klima og synlig fukt i råkjelleren mellom ringmuren og grunnmuren.

Det fuktige klima gjør at det ikke bør lagres gods som ikke tåler fukt i råkjelleren.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Huset har både en ringmur av lettklinkerblokker som står på fjell og grunnmur av lettklinkerblokker (Leca) som er pusset på utsiden der den er synlig. Grunnmuren er pusset og malt på innsiden i u.et.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Det er en platting med dekke av brostein på gårdsplassen utenfor u.et. og en støttemur øst for plattingen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er en bratt skrent nedenfor støttemuren og ikke rekkverk oppå muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Et rekkverk eller gjerde bør monteres på støttemuren som fallsikring.

## TG 2 Terrengforhold

Tomta er en naturtomt som ligger i østvendt, relativt bratt fjellterreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Terrenget faller inn mot bygningen på fasade mot vest.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Terrengfall mot bygningen gir fuktbelastning på ringmur og er sannsynlig årsak til fuktig klima i råkjelleren. Det er i praksis vanskelig å treffe tiltak for å motvirke dette.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er synlig i krypkjelleren at rør for vann og avløp for naboeiendom i vest er ført gjennom den aktuelle eiendom. Utvendige vann- og avløpsrør er ellers ikke synlige og vurderingsmulighetene begrenset. Avkryssingen er basert på antakelser og bygningens alder.

**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.

Rørene er fra byggetiden og dermed ca. 40 år gamle.

**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

## Garasjebygg



**Anvendelse**
Garasjebygg med to garasjeplasser og et lagringsrom

**Byggeår**
1995

**Kommentar**
Byggeår er hentet fra eiendomsdatabasen Ambita/Infoland.

**Standard**
Garasjebygg fra 1995

**Vedlikehold**
Bygget er normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasjebygget har støpt gulv, yttervegger av lettklinkerblokker som er pusset og malt på utsiden samt bindingsverk med utvendig liggende kledning. Bygningen har salformet tretak tekket med takstein samt takrenner, nedløpsrør og beslag av plastisolbelagt stål. Det er panelt ytterdør og to malte profilerte leddporter i tre med motor og fjernkontroll.
Det bemerkes at det er mosevekst på taksteinen, spesielt på takside mot sør.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

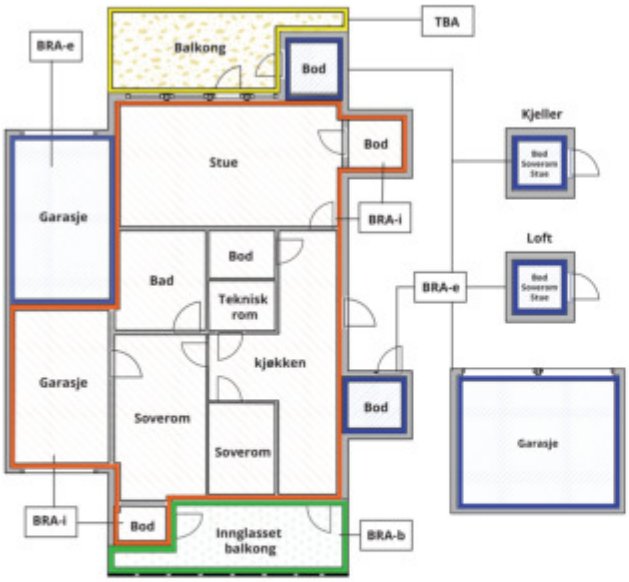
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport 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 boder |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Underetasje | 50 | 8 | | 58 | | | 58 |
| 1.etasje | 114 | 10 | | 124 | 24 | | 124 |
| 2.etasje | 58 | | | 58 | 18 | 9 | 67 |
| Loft | | | | | | | |
| **SUM** | **222** | **18** | | | **42** | **9** | **249** |
| **SUM BRA** | **240** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Vindfang , hall m/trapp til 1.et., gang m/utgang til carport, bod , vaskerom | vedbod m/utvendig adkomst, råkjeller m/utvendig adkomst | |
| 1.etasje | Gang med trapper til u.et. og 2.et., 2 soverom , bad /wc, kjøkken m/spiseplass, stue , TV-stue /alt. soverom | bod m/adkomst fra råkjeller | |
| 2.etasje | Gang/trapperom, bad/wc, loftstue/alt. soverom, soverom , bod | | |
| Loft | Kaldt, uinnredet loft | | |

**Kommentar**

BRA-e i u.et. er vedbod og målbart areal i råkjeller.
BRA-e i 1.et. er bod med adkomst via trapp/stige fra råkjeller.
Areal med lav himlinghøyde i 2.et. er i soverom og bod med skråtak.
Loftet har takhøyde under 1,9 m og er ikke målbart.
Åpent areal (TBA) i 1.et. er den sørvendte terrasse over carport. Åpent areal i 2.et. er den vestvendte terrasse.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er vanskelig å foreta nøyaktig oppmåling av arealer i råkjeller og vedbod da gulv og vegger dels er fjell.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Målbart areal i råkjeller og vedbod i u.et. er ikke vist på de godkjente/byggemeldte tegninger. Det samme gjelder bod med adkomst via trapp/stige fra råkjeller som dagens eiere har etablert. Tegningene viser garasje i den sørøstre del av u.et. som ikke er oppført.
Soverom og bod i den østre del av 2.et. er ikke vist på godkjente/byggemeldte tegninger. Det er avvik på den faktiske planløsning og den som er vist på tegningene i 2.et.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

## Garasjebygg

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Etasje | | 43 | | 43 | | | 43 |
| **SUM** | | **43** | | | | | **43** |
| **SUM BRA** | **43** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod m/ytterdør, garasje , garasje 2 | |

**Kommentar**

3-delt garasje med bod og to garasjeplasser

## 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 211 | 29 |
| **Garasjebygg** | 0 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.6.2024 | Pål Rygg | Takstingeniør |
| | Eirik Bruvang Svanstrøm | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3224 RÆLINGEN | 80 | 147 | | 0 | 1477.6 m² | Ambita/Infoland | Eiet |

**Adresse**

Fjellstadvegen 51

**Hjemmelshaver**

Merete Bruvang-Svanstrøm og Eirik Bruvang Svanstrøm

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med frittliggende dobbel garasje i Fjellstadåsen på Nordby i Rælingen kommune. Området består av villabebyggelse på østsiden av riksvei 120. Området består ellers av gang- og sykkelvei langs riksveien (Fjellstadvegen) og landbruksarealer. Det er kort avstand til skogsområder med tur-/skiterreng og badevann (Myrdammen) i Østmarka. Nærheten til Øyeren gir også gode rekreasjonsmuligheter i Nordre Øyeren naturreservat. Det er aktivt idrettslag på Nordby med idrettsanlegg ved skolen og fotballbane ved samfunnshus på Åsvang. Det er barnehage i nærområdet, ca. 1 km til barneskole på Nordby og buss-stopp på RV 120 (Rælingsvegen). Det er gang-/sykkelvei fra området til skolen og barnehagen samt langs RV120 til Lillestrøm. Det er ca. 9 km til Fjerdingby som er kommunesenter i Rælingen. På Fjerdingby er det lokalt forretningssenter, ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg ved Marikollen. Det er litt under 5 km til servicetilbud og forretninger på Flateby og litt over 5 km til Jokerbutikk på Hektnersletta. Det er ca. 12,5 km til Lillestrøm stasjon, ca. 32 km til Oslo S og ca. 45 km til Gardermoen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Fjellstadvegen som går parallelt med RV 120. Fjellstadvegen fungerer også som gang- og sykkelvei langs riksveien på Nordby. Fjellstadvegen er en kommunal vei.
Det finnes også en rett til adkomst fra Fjellstadåsen vest for eiendommen, men denne adkomst er ikke opparbeidet eller etablert.

### Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning. Den private vannledning til naboeiendom i Fjellstadåsen går gjennom Fjellstadvegen 51.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp. Avløpsrør fra naboeiendom i Fjellstadåsen går gjennom Fjellstadvegen 51.

### Regulering

Regulert, etablert boligområde, plan for Fjellstadåsen.

### Om tomten

Det er adkomst til eiendommen fra Fjellstadvegen til gruset innkjøring/gårdsplass for eiendommen. Det er garasjebygg med plass til to biler og i tillegg biloppstillingsplass for 3-4 biler på gårdsplassen ved veien. Fra gårdsplassen er det bratt gruset adkomstvei på egen grunn opp til huset. I den sørligste del av u.et. er en carport integrert i huset.
Tomta er bratt og skrånende ned mot øst. Det meste av tomta er naturtomt med trær og naturlig vegetasjon. I enden av adkomstveien er det en uteplass med dekke av brostein og støttemur mot øst. Fra inngangspartiet i u.et. på fasade mot øst er det utvendig trapp opp til terrasse på sørsiden av huset som ligger over carporten. Fra den sørvendte terrasse er det utvendig trapp opp til terrasse på vestsiden av huset. Terrassen på sørsiden av huset har også adkomst fra stue i 1.et. Den vestvendte terrasse har innvendig adkomst fra loftstue/alt. soverom i 2.et.
Beliggenheten gir meget god utsikt over Nordre Øyeren naturreservat mot Gansvika og Fet. Nærheten til RV 120 gjør at det tidvis må påregnes trafikkbelastning utendørs.

### Tinglyste/andre forhold

Rælingen kommune opplyser at prognosen for kommunale avgifter for 2024 er ca. kr. 30.700,-. Det er pt. ingen eiendomsskatt i Rælingen kommune.

### Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med enebolig som er tilpasset det skrånende terreng. Bygningen har underetasje plass to etasjer og kaldt lavt loft. I den sørligste del av bygningens underetasje er det en carport med bebygd areal på ca.11 m². Fra carporten er det dør til råkjeller i den vestre del av underetasjen. Det er synlig fjell og gulv av pukk i råkjelleren. Et område på 6-7 m² har målbar høyde. Fra råkjelleren er det trapp/stige opp til et lagringsrom på ca. 10 m² som ligger på samme nivå som bygningens 1.et., men som kun har adkomst fra råkjelleren. I den nordligste del av u.et. er det utvendig adkomst til en vedbod som i hovedsak har gulv av fjell. Vedboden har grunnflate på 6-7 m², men det er kun ca. 2 m² i vedboden som har målbar høyde. På sørsiden av huset, over carporten er det terrasse på ca. 24 m². Fra terrassen utvendig trapp på fasade mot nord opp til ca. 18 m² terrasse utenfor vestsiden av husets 2.et. Det er luke til kaldt lavt loft uten målbart areal i gang/trapperom i 2.et. Skråhimling begrenser de målbare arealer i deler av 2.et.
Eiendommen er i tillegg bebygd med frittliggende garasjebygg med lagerrom pluss to garasjeplasser på gårdsplassen nærmest Fjellstadvegen.

## Skattetakst og formuesverdi

| Formuesverdi | År | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 661 798 | 2023 | Formuesverdi er hentet fra eiernes skattemeldinger for 2023. |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | 1481741 | | | 12 486 |

**Kommentar**
Fullverdiforsikring

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 12.06.0204 | Eier har fylt ut takstmannens oppdragsskjema. Egenerklæring utarbeidet av eierne for megler vil også bli innhentet. | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 29.05.2024 | Situasjonskart er hentet fra SE-eiendom på Internett. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 09.05.1984 | Tegninger er innhentet frta Rælingen kommune. Arealer er basert på mål tatt på stedet. | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | 04.06.2024 | Megler har innhentet informasjon fra Rælingen kommune som er delt med takstmannen. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 29.05.2024 | Eiendomsinformasjon er innhentet på Ambita Infoland | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 12.06.2024 | Eier påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Målebrev | 30.05.2024 | Målebrev/eiendomskart er innhentet fra kommunen. | Gjennomgått | | Nei |

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/WQ9414]

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 24240161 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Fjellstadvegen 51 | | |
| **Postnummer** | 2009 | **Poststed** | NORDBY |

**Er det dødsbo?** ☐ Ja ☒ Nei

**Salg ved fullmakt?** ☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Når kjøpte du boligen?** | 2015 | **Hvor lenge har du bodd i boligen?** | 8år8mnd |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | IF | **Polise/avtalenr.** | 1481421 |
| **Selger1fornavn** | Merete | **Selger1etternavn** | Bruvang-Svanstrøm |
| **Selger2fornavn** | Eirik Bruvang | **Selger2etternavn** | Svanstrøm |

## 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

Hvis ja, beskrivelse: Noe fukt i dusjhjørne på bad 1. etasje før utbedring og nye baderomsplater.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet fliser på gulv, plater på vegg, toalett, servant og dusjkabinett på bad 1. etasje i 2018. Byttet servant, plater på vegg og dusjkabinett på bad 2. etasje i 2017

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☒ Nei ☐ Ja

**2.2 Er arbeidet byggemeldt?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tidvis tette sluk bad 1. etasje ved høy belastning.

**4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Pipeløp filmet og godkjent 2023.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.05.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Hafslund

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet strømmåler

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.05.2024

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**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

Hvis ja, beskrivelse

Felles vann og kloakk med nabo. Tinglyst veirett på naboeiendom.

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**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

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.05.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Svanstrøm, Eirik Bruvang

---

*Signert av*

Bruvang-Svanstrøm, Merete

---

*Signert av*

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.05.2024

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Fjellstadvegen 51 |
| Postnummer | 2009 |
| Sted | NORDBY |
| Kommunenavn | Rælingen |
| Gårdsnummer | 80 |
| Bruksnummer | 147 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 6823718 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | cb4d6048-4d8c-4248-ac75-37c23eac6346 |
| Dato | 03.07.2024 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
**- Luft kort og effektivt**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1985 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 240 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Fjellstadvegen 51
Postnummer: 2009
Sted: NORDBY
Kommune: Rælingen
Bolignummer: H0101
Dato: 03.07.2024 17:30:02
Energimerkenummer: cb4d6048-4d8c-4248-ac75-37c23eac6346

Kommunenummer: 3224
Gårdsnummer: 80
Bruksnummer: 147
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6823718

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

# INFO FRA RÆLINGEN KOMMUNE

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Rælingen kommune: Grunneiendom 3224-80/147

NORKART
Utskriftsdato: 30.05.2024 12:46

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 | UREN | Beregnet areal | 1477.6 |
| Etablert dato | 18.12.1986 | Historisk oppgitt areal | 1478 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 80/147 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 80/147 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 24.09.2012<br>24.09.2012 | | | 80/35, 80/38, 80/147, 119/5 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 24.09.2012<br>24.09.2012 | | | 80/28, 80/38, 80/41, 80/42, 80/121, 80/146, 80/147 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 24.09.2012<br>24.09.2012 | | | 80/145, 80/146, 80/147, 119/5 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 18.12.1986 | | | 80/41 (-1478), 80/147 (1478) |

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

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6637591.7 | 617374.73 | 0 | Ja | 1477.6 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| SVANSTRØM EIRIK BRUVANG<br>F050880***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | FJELLSTADVEGEN 51<br>2009 NORDBY | Bosatt (B) |
| BRUVANG-SVANSTRØM MERETE<br>F210874***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | FJELLSTADVEGEN 51<br>2009 NORDBY | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Fjellstadvegen 51

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 2009 NORDBY | Kirkesogn | 02060801 Rælingen |
| Grunnkrets | 504 Nordby 4 | Tettsted | 702 Fjellstad |
| Valgkrets | 5 Nordby | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6823718 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 13.02.1985 |
| 2 | 12888759 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 21.09.2001 |

### 1: Bygning 6823718: Enebolig (111), Tatt i bruk 13.02.1985

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 296 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 296 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 15.05.1984 | 15.05.1984 |
| Tatt i bruk | 13.02.1985 | 13.02.1985 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Fjellstadvegen 51 | H0101 | 80/147 | 296 | 5 | 2 | 2 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 40 | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 0 | 116 | 0 | 116 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 140 | 0 | 140 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygning 12888759: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 21.09.2001

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 48 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 48 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 11.05.1995 | 16.06.1995 |
| Igangsettingstillatelse | 10.07.1995 | 02.08.1995 |
| Tatt i bruk | 21.09.2001 | 21.09.2001 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 80/147 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 48 | 48 | 0 | 0 | 0 |

Utskriftsdato: 30.05.2024

# Eiendomskart for eiendom 3224 - 80/147//




*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.*

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 477,60 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6637591,7 | **Øst** | 617374,73 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6637568,42 | 617359,47 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,00 | |
| 2 | 6637600 | 617349,61 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 33,08 | |
| 3 | 6637601,5 | 617353,58 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,24 | |
| 4 | 6637604,82 | 617361,05 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,17 | |
| 5 | 6637614,98 | 617389,07 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 29,81 | |
| 6 | 6637583,21 | 617397,61 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 32,90 | |
| 7 | 6637578,41 | 617399,98 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,35 | |
| 8 | 6637577,23 | 617395,34 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,79 | |
| 9 | 6637572,92 | 617376,69 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 19,14 | |
| 10 | 6637570,37 | 617366,19 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 10,81 | |

Rælingen kommune

# Grunnkart

Eiendom: 80/147
Adresse: Fjellstadvegen 51
Dato: 30.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Rælingen kommune

# Ledningskart

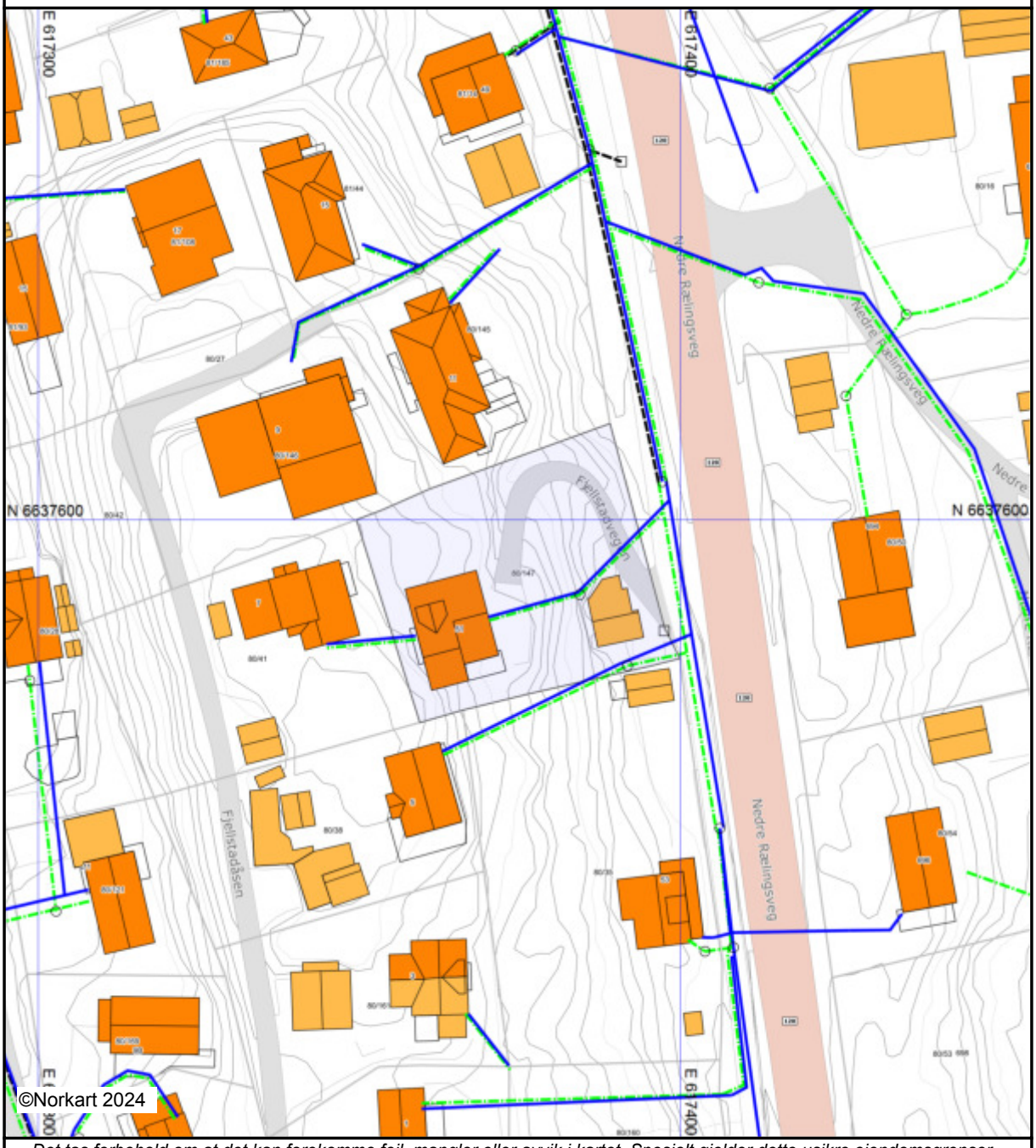
Eiendom: 80/147
Adresse: Fjellstadvegen 51
Dato: 30.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

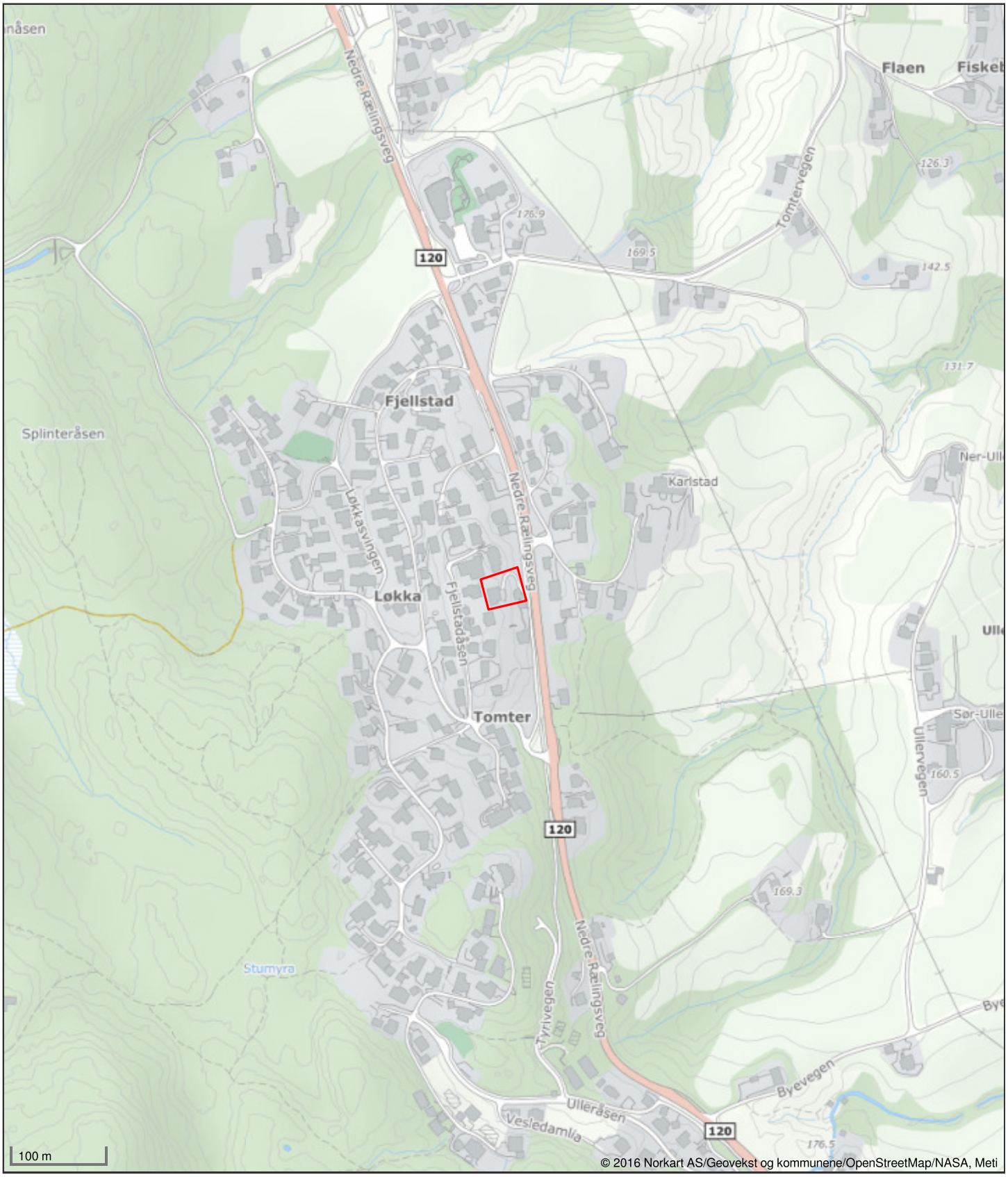
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 30.05.2024

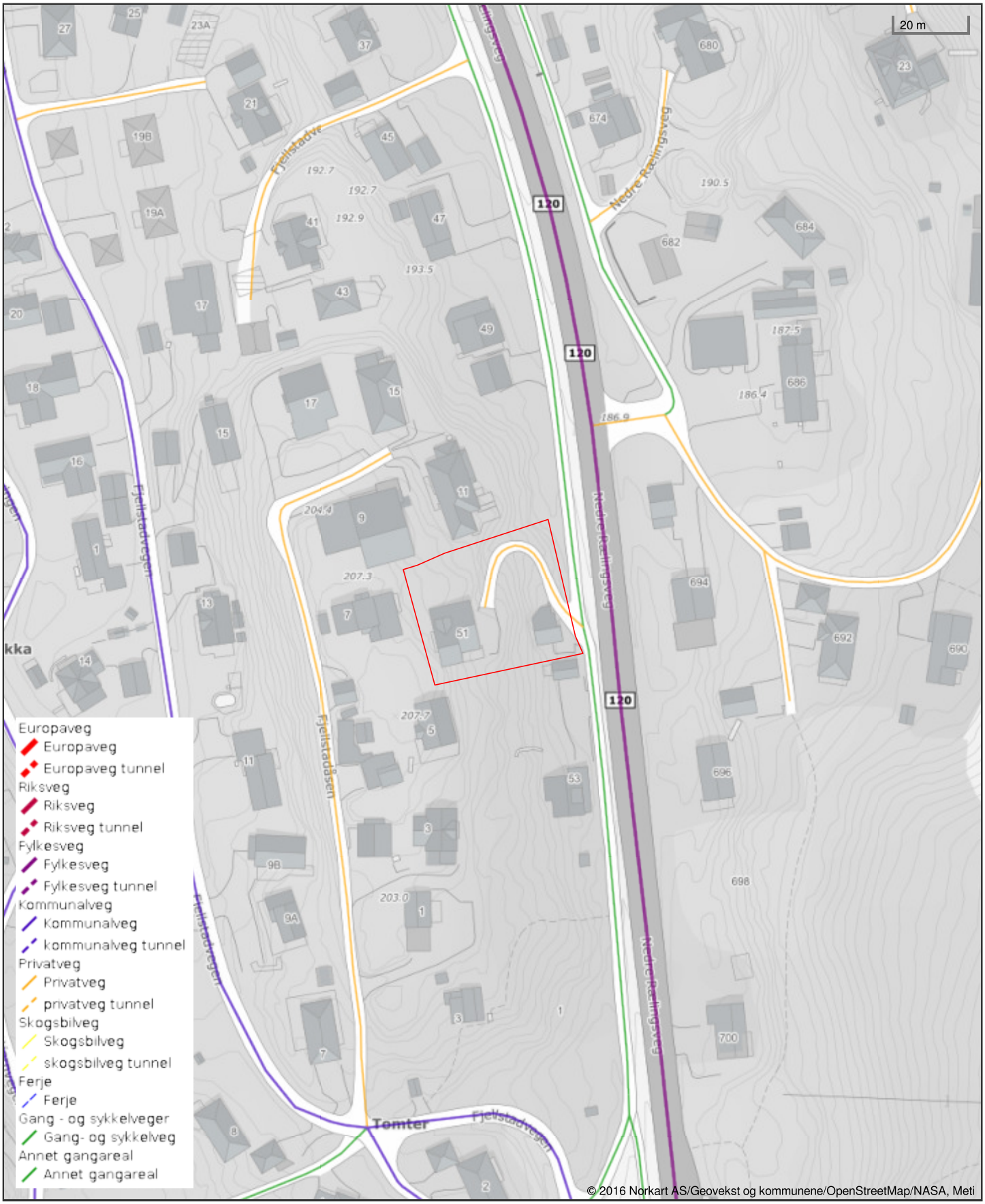
# Oversiktskart for eiendom 3224 - 80/147//




*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.*

Utskriftsdato: 30.05.2024

# Vegstatuskart for eiendom 3224 - 80/147//




*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.*

Utskriftsdato: 30.05.2024

# Rælingen kommune

**Adresse:** Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
**Telefon:** 63 83 51 00

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3224 | **Gårdsnr.** | 80 | **Bruksnr.** | 147 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Fjellstadvegen 51, 2009 NORDBY | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# KOMMUNALE AVGIFTER

Utskriftsdato: 30.05.2024

# Rælingen kommune

**Adresse:** Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

**Telefon:** 63 83 51 00

# Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

| **Kommunenr.** | 3224 | **Gårdsnr.** | 80 | **Bruksnr.** | 147 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Fjellstadvegen 51, 2009 NORDBY | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023** |
|---|---:|
| Avløp | 10 983,00 kr |
| Feiing | 652,50 kr |
| Renovasjon | 4 236,26 kr |
| Vann | 10 149,26 kr |
| **Sum** | **26 021,02 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Vanngebyr | 296 M2 | 37,35 kr | 1/1 | 0 % | 11 055,60 kr | 5 527,80 kr |
| Abonnem. vann privat | 1 Ab | 1 631,25 kr | 1/1 | 0 % | 1 631,25 kr | 815,63 kr |
| Kloakkgebyr | 296 M2 | 38,50 kr | 1/1 | 0 % | 11 396,00 kr | 5 698,00 kr |
| Abonnem. kloakk privat | 1 Ab | 1 792,50 kr | 1/1 | 0 % | 1 792,50 kr | 896,25 kr |
| Renovasjon 140 l | 1 DEL | 4 236,25 kr | 1/1 | 0 % | 4 236,25 kr | 2 118,13 kr |
| Feiegebyr | 1 LØP | 595,00 kr | 1/1 | 0 % | 595,00 kr | 297,50 kr |
| | | | | **Sum** | **30 706,60 kr** | **15 353,31 kr** |

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

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

RÆLINGEN KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Ø.RÆLINGSVEG 178
2008 FJERDINGBY
TLF. 83 80 10

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygn. loven av 18. juni 1965
pgr. 99, nr 2 og 3

Ark.nr. Br.1991/EB/wo

| BYGGEPLASS (adr.) | | | Gnr/Bnr | |
|---|---|---|---|---|
| Åsryggen | | | 80/41 | |
| ARBEIDETS ART | BYGN.ART | Dato for søkn. | Dato for vedt. | Sak nr. |
| Nybygg | Enebolig | 27-02-84 | 16-04-84 | DB 53/84 |

| | | |
|---|---|---|
| BYGGHERRE | Adresse | Tlf. |
| Knut Lystad | Tomtervegen , 2009 Nordby | |
| ANMELDER | Adresse | Tlf. |
| " " | " " " | |
| ANSVARSHAVENDE | Adresse | Tlf. |
| Jul Strømsnes | Chr. Kroghsgt. 2, Oslo 1 | |

Etter foretatt ferdigbefaring den 18-01-85 gis i medhold av bygn.lovens pgr. 99 midlertidig brukstillatelse for bygget.
Ansvarshavende pålegges å besørge følgende restarbeider utført:

1. Resterende arbeid 2.etg.
2. " " i underetg.
3. Planering.

Arbeide må være utført innen: 15-06-1987.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

RÆLINGEN, den 14.febr. 1985

Erling Bakke
Bygningssjef

Einar Berntsen
bygn.kontr.

Kopi: Byggherre
Ansvarshavende
Folkeregisteret
Olausen
Nordseth

RÆLINGEN KOMMUNE

Brannvesenet

BR.1991B/ARK.550/hc

ATTEST FOR FYRINGSANLEGG OG PIPER

Arbeidssted: Fjellstadåsen, 2009 Nordby.

Byggherre: Knut Lystad.

Arbeidets art: Åpent ildsted, mur.

Aut. installatør:

Det meddeles at man ved siste besiktigelse ved kontroll av piper med speil og lommelykt, fant de branntekniske forhold i orden.

Rælingen, den 02.11.1988

.....
Feiermester/brannmester

04.06.2024

# MEGLEROPPLYSNINGER - korrigert

Eiendom
3224-80/147
Adresse
Fjellstadvegen 51, 2009 Nordby

| **Dato siste feiing:** |
|---|
| 21.02.2022 |

| **Dato siste tilsyn:** |
|---|
| 28.10.2008 – uten avvik |

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.
Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

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

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.
  Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

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

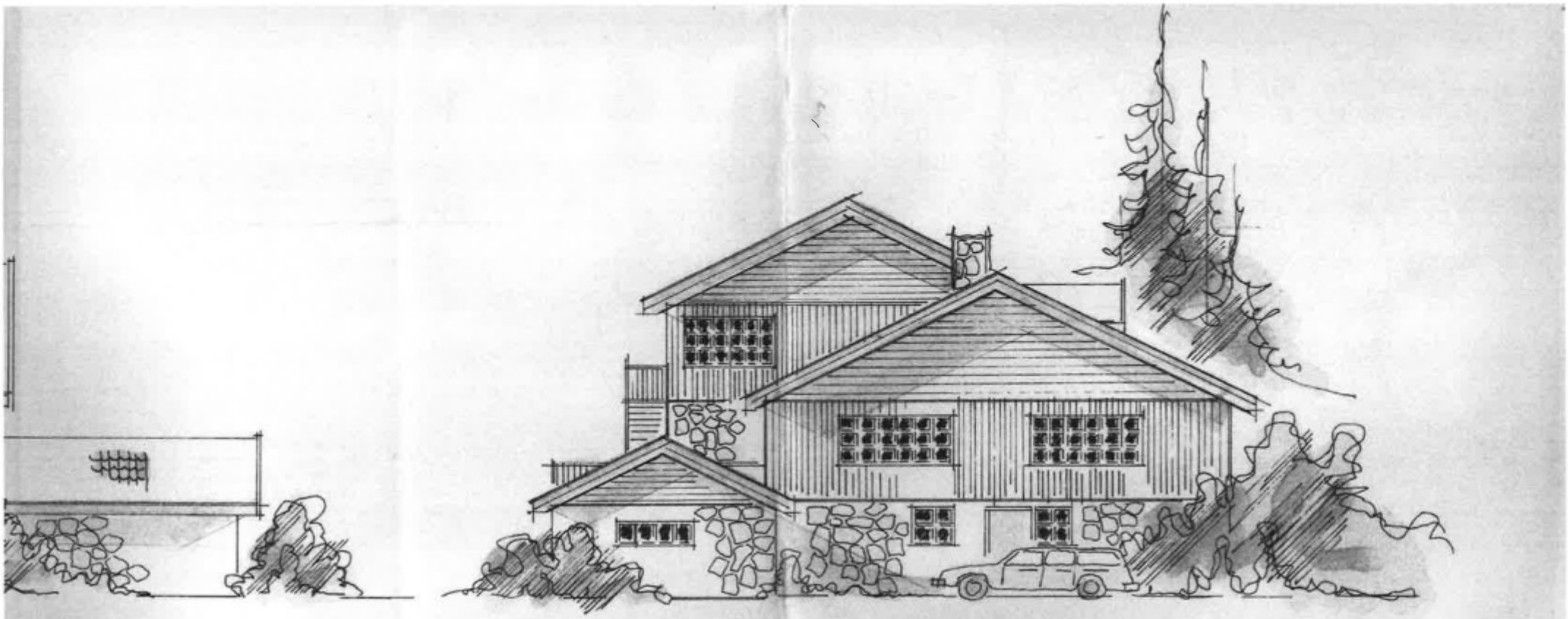
Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Hege Halden
konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.*

# TEGNINGER

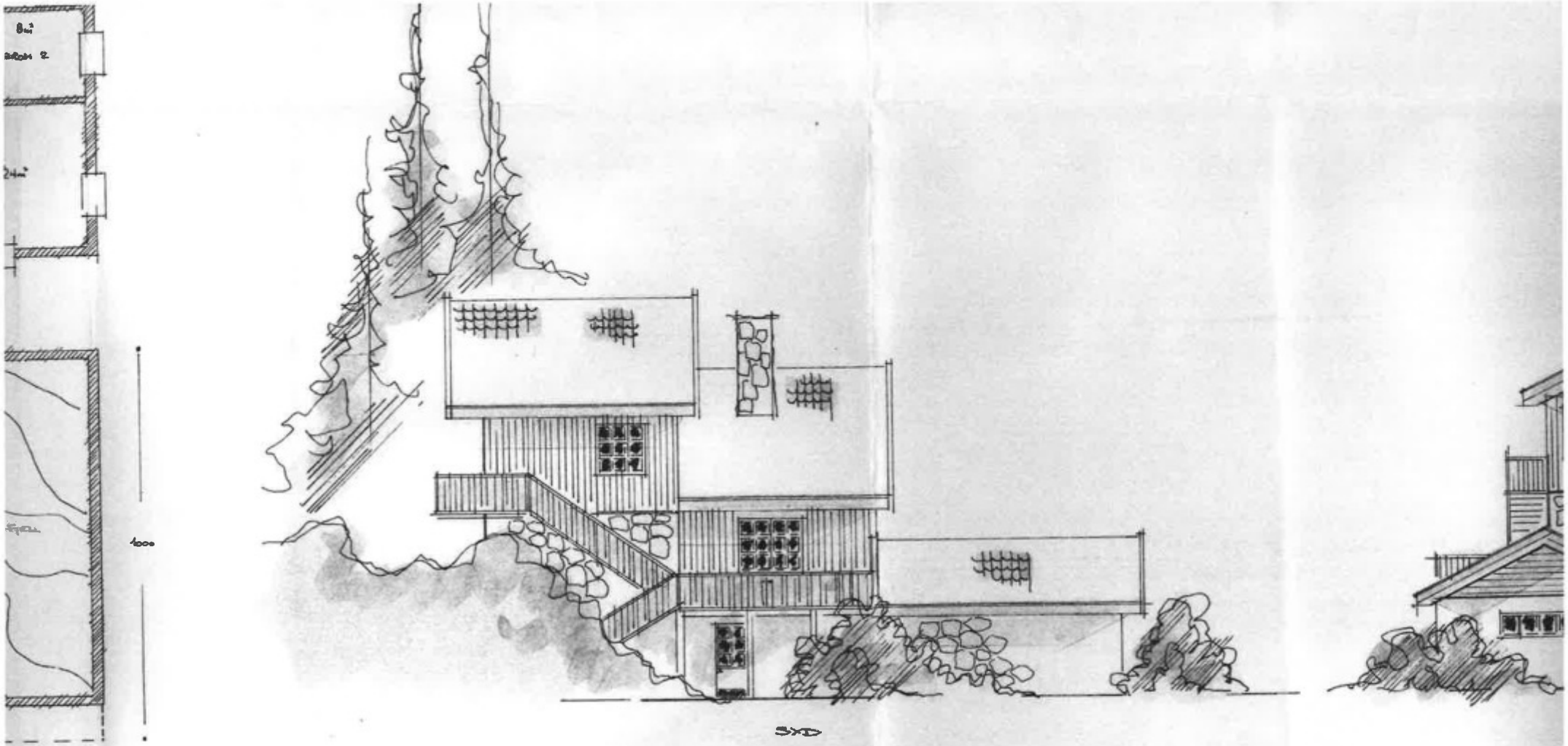


ØST

ENEBOLIG
KNUT LYSTAD OSLO
TEGN. FEBRUAR 1984
MÅL 1:100

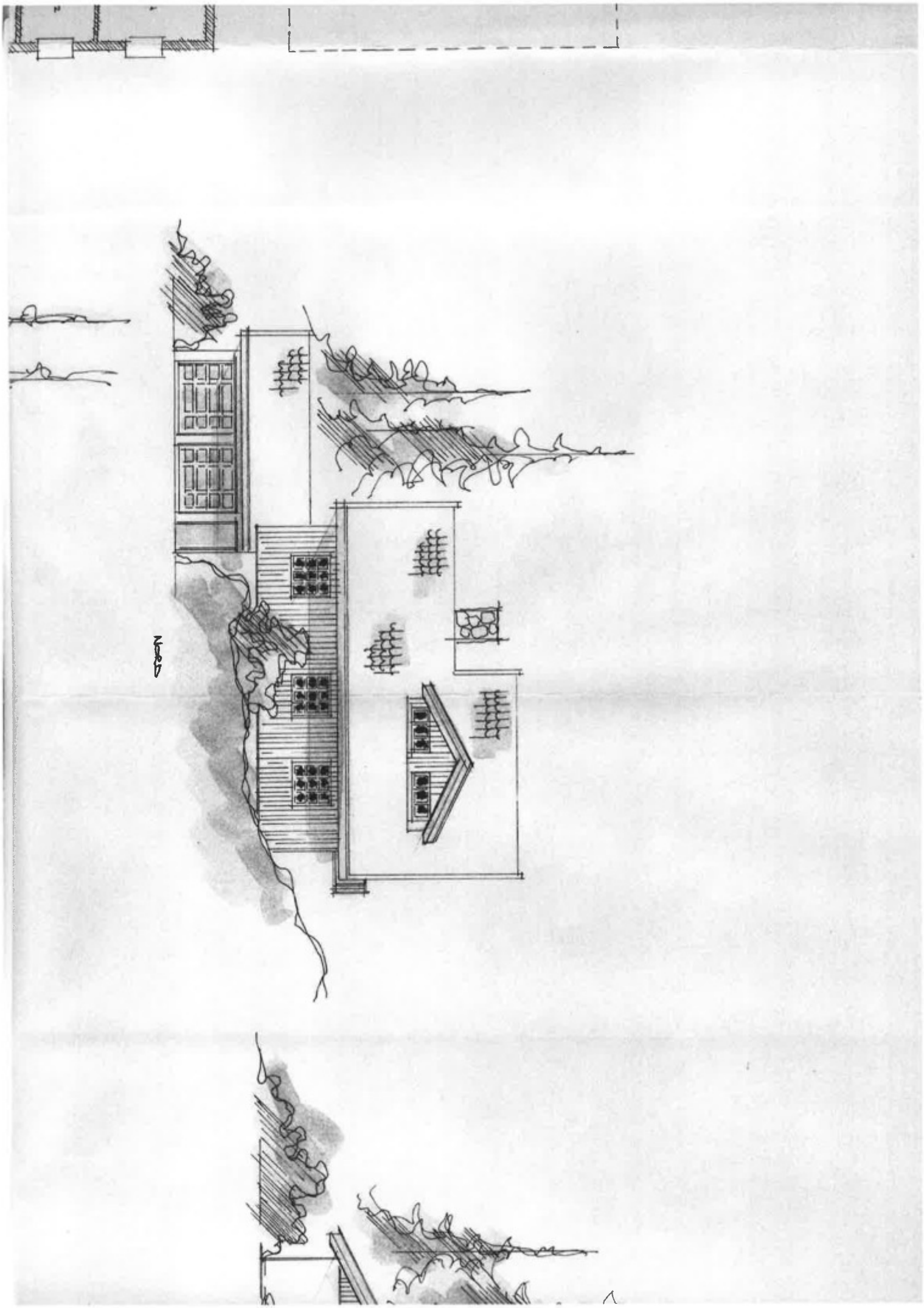
Sak nr. DB 53/84
Godkjent 9/5 1984
Rælingen Byggningsråd

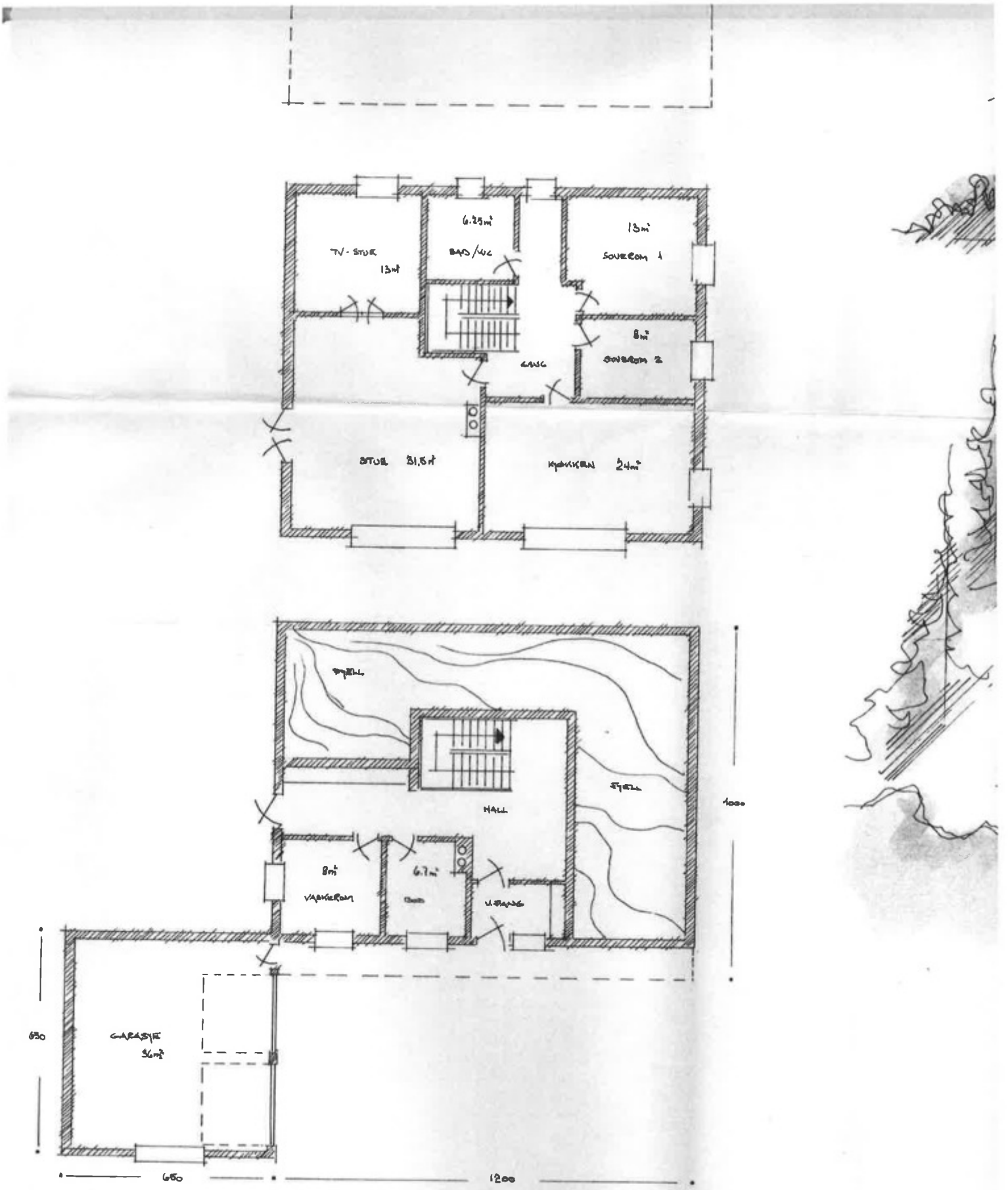
1991B

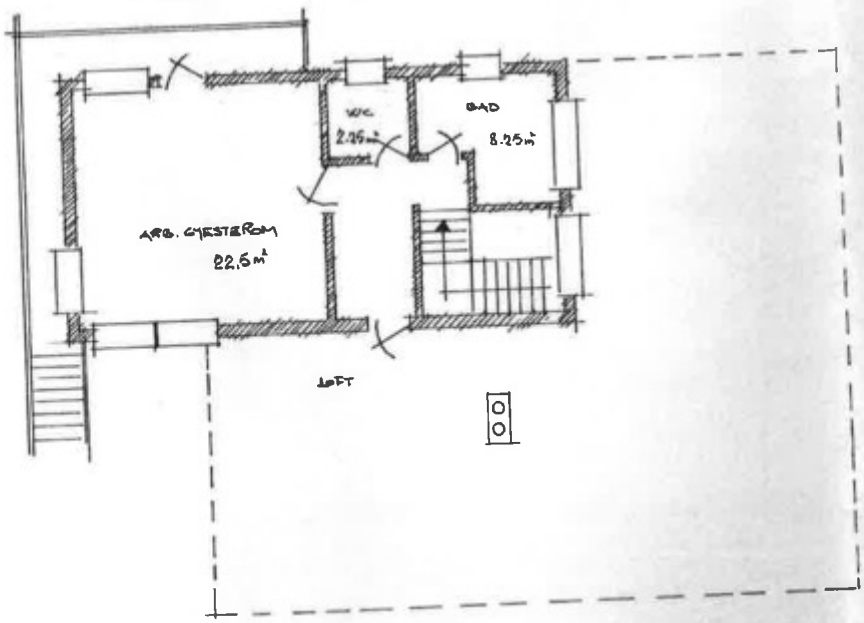


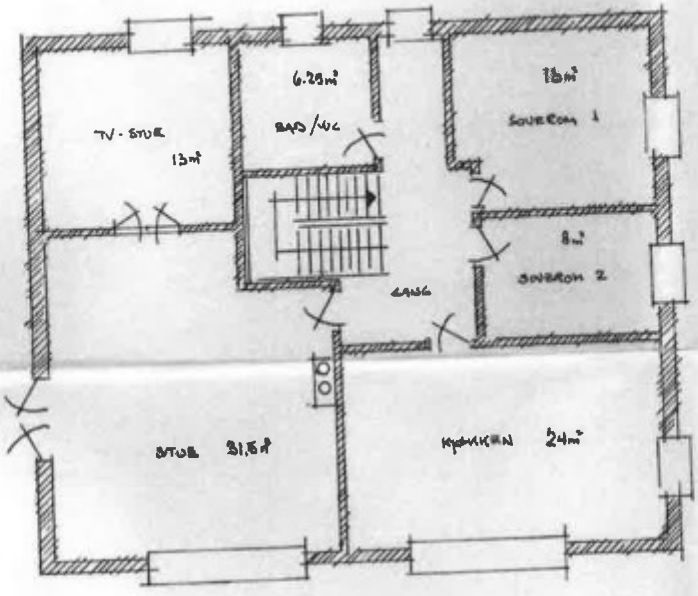
Sak nr. DB 53/84
Godkjent 9/5 1984
Rælingen Bygningsråd

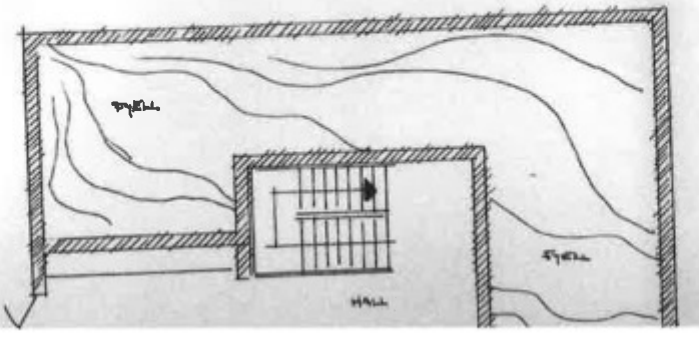
WEST


NORD

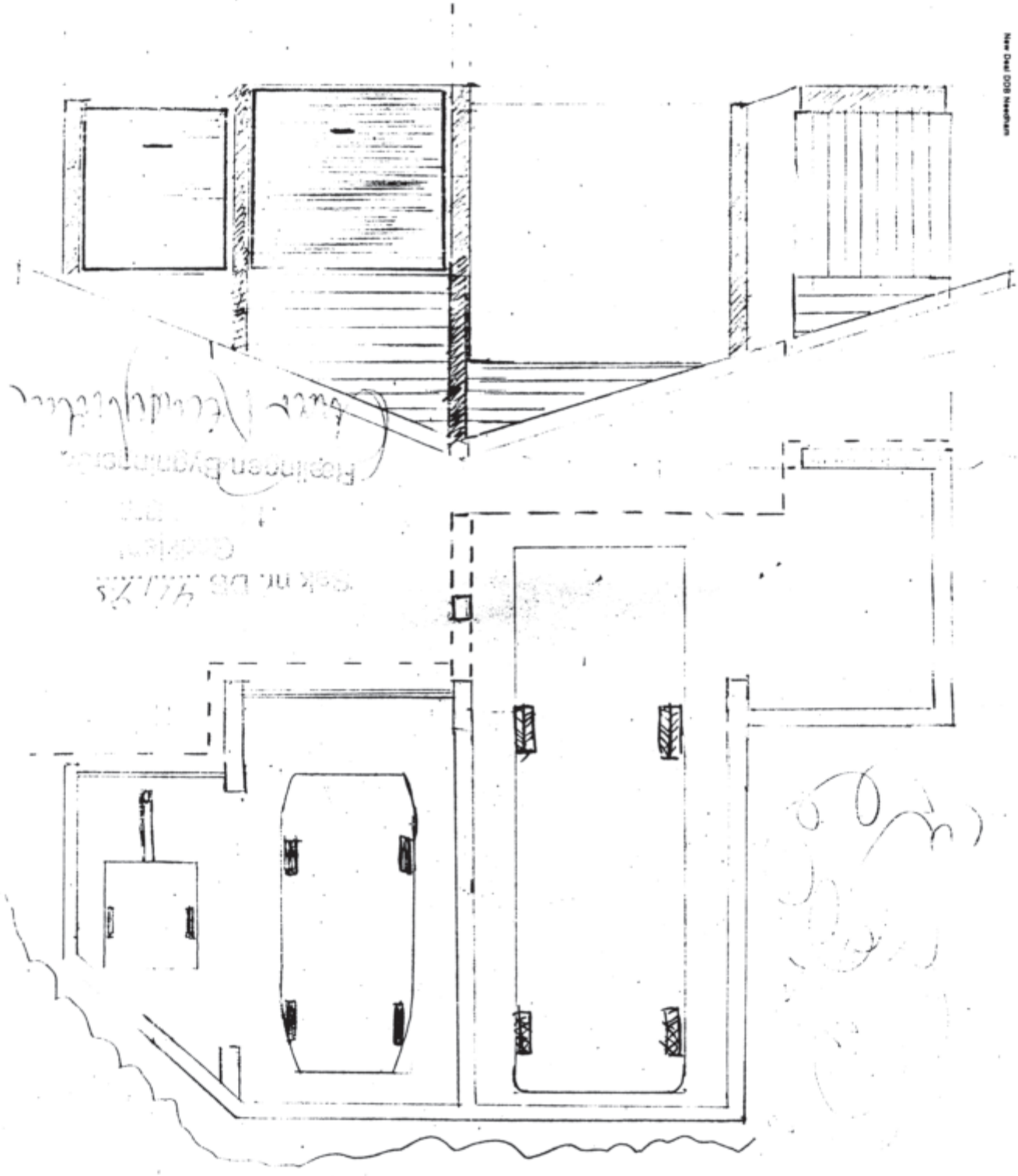

6.25m²
BAD/WC
13m²
SOVEROM 1
TV - STUE
13m²
8m²
SOVEROM 2
GANG
STUE 31.5m²
KJØKKEN 24m²
HALL
8m²
6.7m²
1000
650
GARASJE
36m²
650
1200


WC
2.25m²
BAD
8.25m²
ARB. GYESTEROM
22.5m²
LOFT


6.25m²
BAD/WC
15m²
SOVEROM 1
TV-STUE
13m²
8m²
SOVEROM 2
GANG
STUE 31.5m²
KJØKKEN 24m²


HALL

10400
7800
2800
2400
2400
2400
200
200
900
800
1200
4200
2700
12000
min. høyde 60cm



Snart har vi ikke plass til flere radiospotter, og så bruker vi en formue på annonser i Kreativt Forum?
Her må det være noen som ikke har tenkt, freste sjefen.

Så tenkte vi da.

Repro er dyrt, gitt.

RADIO RELE NORGE

# REGULERING

Rælingen kommune
**Adresse:** Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
**Telefon:** 63 83 51 00

Utskriftsdato: 30.05.2024

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3224 | **Gårdsnr.** | 80 | **Bruksnr.** | 147 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Fjellstadvegen 51, 2009 NORDBY | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 247 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022-2033 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.02.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3224/247/Dokumenter/247-bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 478 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 117 |
| **Navn** | Fjellstadåsen |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |

| | |
|---|---|
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 05.09.1988 |
| **Bestemmelser** | - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3224/117/Dokumenter/117_regbest.pdf |

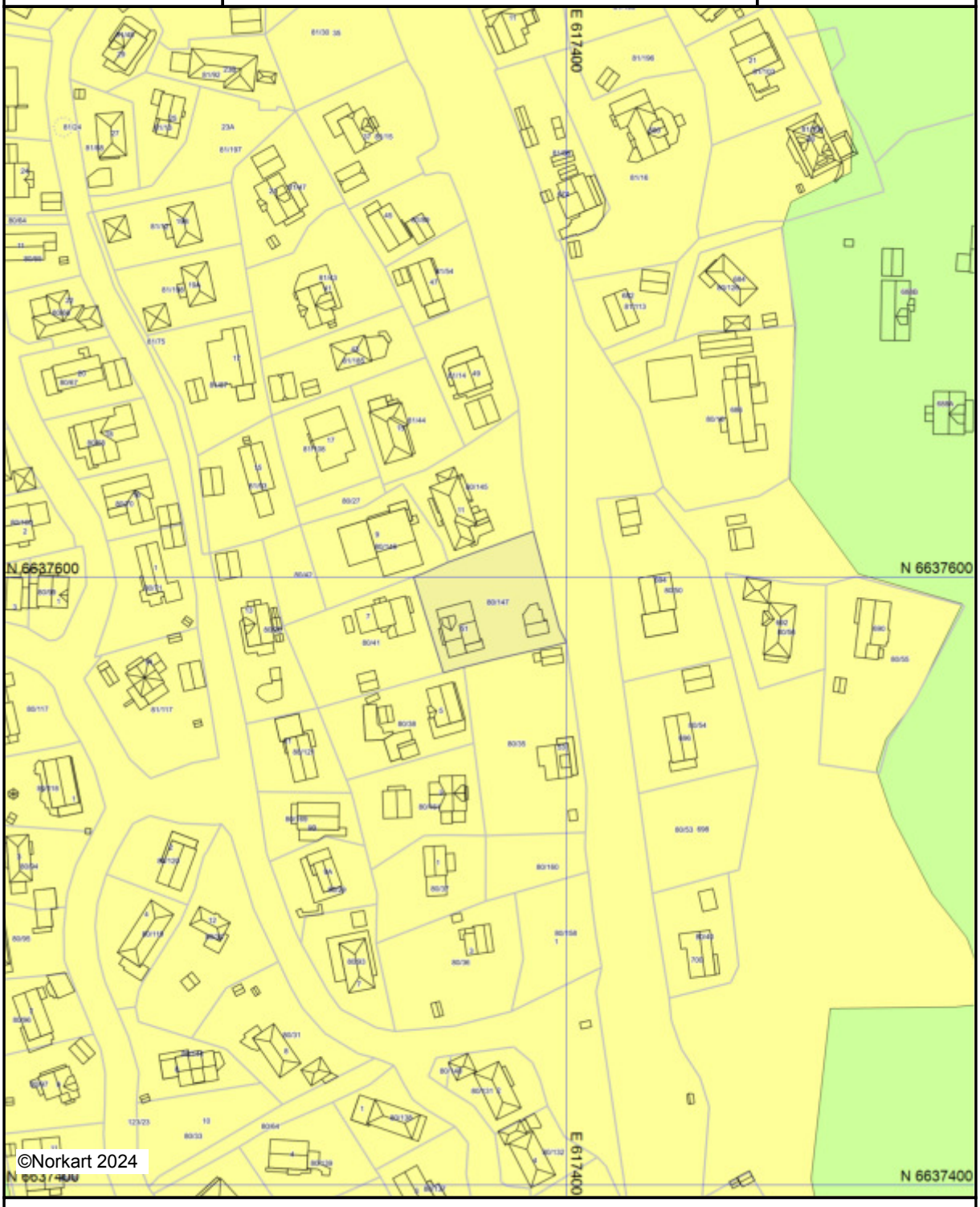
Rælingen kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 80/147
Adresse: Fjellstadvegen 51
Utskriftsdato: 30.05.2024
Målestokk: 1:2000

N

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

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200*

Boligbebyggelse - nåværende

Boligbebyggelse - fremtidig

LNFR-areal - nåværende

Markagrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål




117

## TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMÅL JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - FORRETNINGER, KONTOR MV.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
   - KJØRBAR GANGVEG
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

STREKSYMBOLER MV.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE VEG
- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- PLANLAGTE BYGG (SKJEMATISK PLASSERING OG UTFORMING)
- AVKJØRSELSMARKERING
- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM UTGÅR
- NY EIENDOMSGRENSE

*DENNE PLANEN BERØR*
REGULERINGSPLAN FOR FJELLSTAD MED TILLIGGENDE OMRÅDER, STADFESTET 26.04.1978

N

M=1:1000 EKV: 1,0 m
KARTBLAD: CR 044-51 og 59

# RÆLINGEN KOMMUNE
REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR
# FJELLSTADÅSEN

| REVISJONER: | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Grenser mot rv. 120 justert, møteplass inntegnet | 30.03.1987 | |
| | | |
| | | |
| | | |

| SAKSBEHANDLING: | DATO | SAK NR. | DATO | SAK NR. |
|---|---|---|---|---|
| KUNNGJØRING JFR. § 27-1 | 15.09.86 / 13.07.1987 | | | |
| OFFENTLIG ETTERSYN | 13.07 - 21.08.1987 | | | |
| BYGNINGSRÅDETS VEDTAK | 26.11.1987 | 87/87 | | |
| KOMMUNESTYRETS VEDTAK | 05.09.1988 | K-SAK 45/88 | | |
| KUNNGJØRING JFR. § 27-2 | 29.09.-19.10.1988 | | | |

RÆLINGEN KOMMUNE, PLANAVDELINGEN DATO: 15.12.1986 SIGN:

2 8 SEPT. 1988

Rælingen kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 80/147
Adresse: Fjellstadvegen 51
Utskriftsdato: 30.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

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**

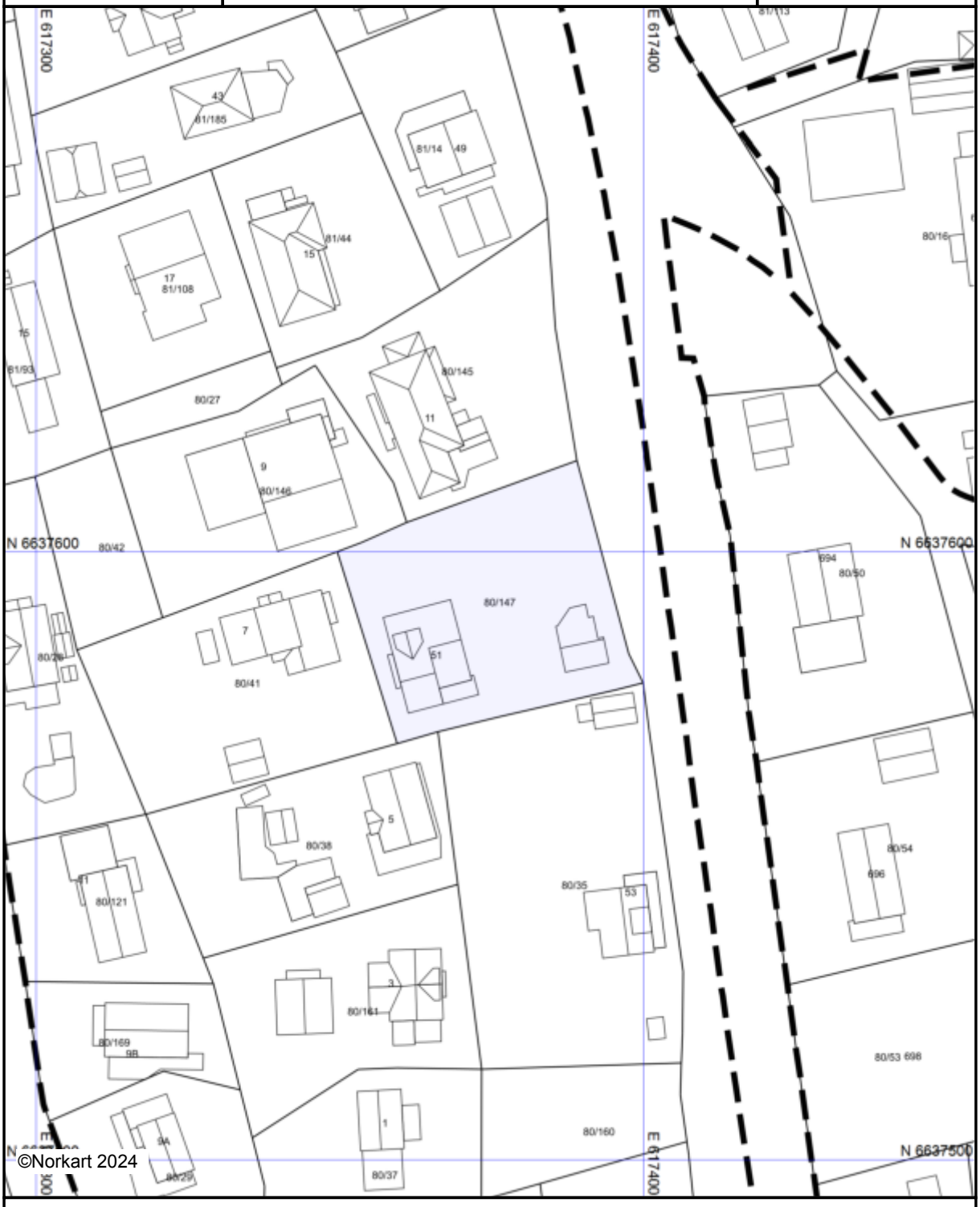
Rælingen kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 80/147
Adresse: Fjellstadvegen 51
Utskriftsdato: 30.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

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

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

# SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-24-0161 (Eva Lunner)
Vår referanse: 3496587/24148709
Bestilling: C3 2024-05-31 (6) 68

Dato
31.05.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 108589 | 8 | 21.10.1986 | BEST. OM ADKOMSTRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3224 RÆLINGEN | 80 | 41 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/108589/8
Uthentet 2024-05-31 09:52


DAGBOKFØRT
21 OKT 86 08589
SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

# E R K L Æ R I N G

Nåværende og framtidige eiere av eiendommen "Åsryggen" gnr. 80 bnr. 41 i Rælingen kommune erklærer som betingelse for den godkjente deling i R-sak 41/86 den 18.9.1986 at den fradelte eiendommen , gnr. 80 bnr. 147 skal ha rett til adkomst fram til Fjellstadåsen over gnr. 80 bnr. 41 vist på innkopierte kart datert 29.9.1986 M=1:1000.

Denne erklæringen skal tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 80 bnr. 41 og kan ikke forandres eller avlyses uten samtykke av Rælingen bygningsråd.

Rælingen, den

Olaf Kyllo
eier av gnr.80/41

Til vitterlighet:
Jan Egil Smith

Reidar Bakkerud


RÆLINGEN KOMMUNE
PLANAVDELINGEN
29.9.86
ADKOMSTVEG TIL S...ORE
DEL FELT A, FJELLSTAD
M = 1:1000
PLANAVD. 29 FEB. 1984 MB
Rev 2 mars 1984 MB
Rev. 29 jan. 1985 MB
Fjellstadvegen
Stensrudbakken
Gml veg
Rv 12
1371
194.36
1370
195.80
1369
200.40
1368,5
205.07
207.7
921 Δ 207.58
2169
188.45
1976
1513
193.12
1504
207.06
1901
192.62
185.06
191.36
1516
80/67
80/68
80/70
80/71
81/3,20
81/87
81/43
81/44
81/93
80/42
80/41
80/147
80/28
80/38
80/121
80/118
80/120
80/119
80/30,31
80/33
80/97
80/37
80/29
80/36
80/31
80/50
80/34
80/54
80/53
80/40
81/14

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-24-0161 (Eva Lunner)
Vår referanse: 3496584/24148691
Bestilling: C3 2024-05-31 (6) 60

Dato
31.05.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 30 | 8 | 5.1.1999 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3224 RÆLINGEN | 80 | 147 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/30/8
Uthentet 2024-05-31 09:50


TINGLYST
05 JAN. 1999
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 30

# E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av eiendommen URLEN
gnr. 80 bnr. 147 i Rælingen, gir herved eier av eiendommen _____ gnr. 80 bnr. 38
rett til å ~~grave~~ og legge VANN OG KLOKK
over min eiendom, samt rett til å føre tilsyn med ledningen(e) og utføre alle nødvendige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider. DET FORUTSETTES AT VANN/KLOKK BLIR LAGT I BORET HULL I FJELLET.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på min eiendom gnr. 80 bnr. 147 i Rælingen, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Rælingen kommune.

Rælingen, den 13/5 1987

KNUT LYSTAD
eierens underskrift

Til vitterlighet:

Bjørd K. Vihen

Per Dahl

Doknr. 30 Tinglyst 05.01.1999 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-24-0161 (Eva Lunner)
Vår referanse: 3496585/24148696
Bestilling: C3 2024-05-31 (6) 63

Dato
31.05.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1697 | 8 | 29.1.2002 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3224 RÆLINGEN | 80 | 41 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/1697/8
Uthentet 2024-05-31 09:51


TINGLYST
29 JAN. 2002
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 1697

# ERKLÆRING

Eier av gnr. 80, bnr. 147 i Rælingen kommune og eiendommen gnr. 80, bnr. 41 i Rælingen har felles vann- og kloakkrør over eiendomen gnr. 80, bnr. 147 og disse er koblet sammen i råkjelleren på eiendommen gnr. 80, bnr. 147.

Det bemerkes at det i sin tid var enighet mellom partene om at opplegg for vann- og kloakkrør skulle utføres på denne måten. Arbeidene ble utført samtidig og det var et spleiselag mellom de 2 nevnte eiendommer.

Ny eier av gnr. 80, bnr. 147 i Rælingen kommune gir herved eier av bnr. 80, bnr. 41 til rett adkomst i råkjeller for evt. reparasjon og nødvendig vedlikehold av vann- og kloakkrørene.

Denne erklæringen skal tinglyses på begge eiendommene gnr. 80, bnr. 147 og gnr. 80, bnr. 41 i Rælingen kommune.

Rælingen, den 8 / 1 2002

Elisabet Olsgård
Elisabeth Olsgård

Ræliggen, den 24 / 1 2002

Lise Viker
Lise Viker

Doknr: 1697 Tinglyst: 29.01.2002 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# LØSØRE OG TILBEHØR

**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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9.** AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Fjellstadvegen 51
Gnr. 80 Bnr. 147 i Rælingen kommune

**Oppdragsnummer:**
24-24-0161


**Meglerforetak:** NERO Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Ken Døhli

**Telefon / Mobil:** 64 84 52 80 / 91 64 88 55

**E-post:** ken.dohli@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Notater