NYGARDSVEGEN 39

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Kommunale avgifter
Energiattest
Reguleringskart
Likningsverdi
Midlertidig brukstillatelse
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Nygardsvegen 39, 2008 FJERDINGBY

RÆLINGEN kommune

gnr. 101, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 334 m² BRA-i: 298 m²



Befaringsdato: 08.11.2024 **Rapportdato:** 02.12.2024 **Oppdragsnr.:** 10887-24157 **Referansenummer:** IA1723

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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 3 etasjer (kjeller 1. etasje og innredet loftetasje) med solrik hage og terrasse, beliggende på Fjerdingby i Rælingen Kommune.
Boligen har en god beliggenhet og gode solforhold.

Boligen holder en normal og velholdt standard, sett ut fra byggeår.
Dagens eier har ført løpende vedlikehold og oppgraderinger.

Naturlig avtrekksventilasjon. Flere av rommene har mangelfull ventilasjon sett ut fra rommet bruk.
Peis med innsats for vedfyring i kjellerstue og på kjøkken i 1. etasje.
Peisovn for vedfyring i stue i 1. etasje.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i trimrom i kjeller.

Parkering på privat gårdsplass samt i dobbeltgarasje på eiendommen.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over 3 etasjer:

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

Det er utført flere endringer av boligens planløsning samt endring av bruk av rom, i forhold til opprinnelige tegninger.

Kjeller:
- Opprinnelig "disponibelt rom" er omgjort til barrom, wc og vinkjeller.
- Opprinnelig "sportsbod" er omgjort til vaskerom.
- Opprinnelig "Redskapsrom" er omgjort til trimrom.
- Opprinnelig "matbod" er omgjort til kjølerom og hobbyrom.

1. Etasje:
- Opprinnelig vegg mellom kjøkken og tidligere vaskerom er tatt bort for å lage større kjøkken.

2. Etasje/loft:
- På opprinnelige byggetegninger var hele loftet betegnet som "Atelier".
  Hele etasjen er bygget om til å bestå av loftstue, bad og 2 soverom.

Eier opplyser at ingen av tiltakene er omsøkt i kommunen.
Det er heller ikke søkt om bruksendring av arealene, slik de står i dag (sett i forhold til opprinnelige tegninger).
Det må derfor påregnes at flere av rommene er godkjent som noe annet enn dagens bruk.

Dobbeltgarasje

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

Arealer

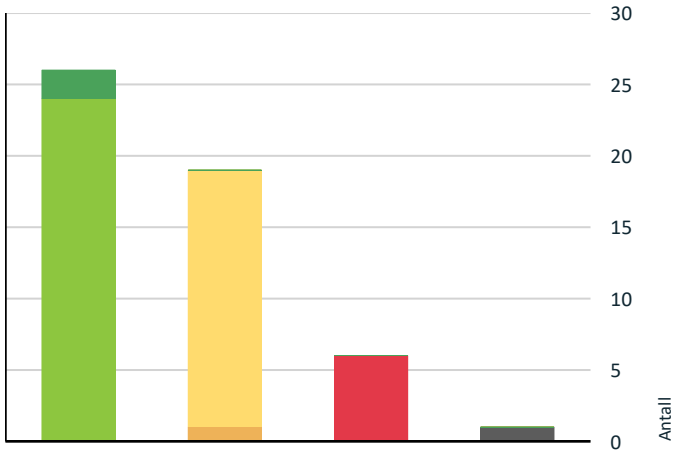
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

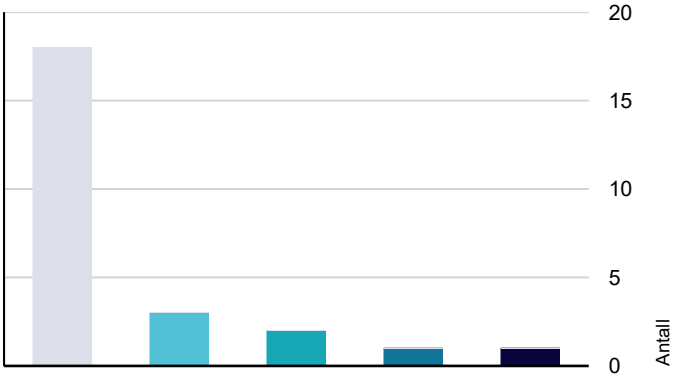
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 3 etasjer:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje/loftetasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje/loftetasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 2. etasje/loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Inngangdør** — Gå til side
- **Utvendig > Utgangsdør fra trimrom** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje/loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > VVS-Installasjoner i Trimrom** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 ETASJER:



Byggeår
1980

Kommentar
I henhold til opplysninger gitt av eier samt dokumenter mottatt av Rælingen Kommune.

Anvendelse
Enebolig over 3 etasjer (Kjeller, 1. etasje og innredet loftetasje).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Original taktekking fra byggeårene.

Taket er tekket med takstein.
Undertak med rupanel over taksperrer.

———

Yttertak inspisert fra terreng på tilgjengelige steder.
Innvendig undertak inspisert fra kryperom/knevegger på loft.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Noe råte og slitt maling på nedre/ytre del av undertak/rupanel, over terrasse ved det ene soverommet.

Eier opplyste ved befaring at dette er som følge av at en takstein tidligere hadde sklidd noe ned og dermed førte til økt fuktpåkjenning på undertaket.
Eier fikk lagt taksteinen skikkelig på plass igjen.

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

På generelt grunnlag bør mose fjernes fortløpende og takstein vaskes. Man kan også vurdere om man vil impregnere eksisterende takstein for å øke evt. levetid.

Man kan med fordel bytte ut de delene av undertaket som har slitasje og råte som følge av fuktpåkjenning, for å øke levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.
Utkast er ført i rør ned i grunnen, bort fra bygningsmassen.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Liggende, malt/beiset ytterkledning.

———

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner.
Innvendig tak er i hovedsak kledd med malt panel.

Noe synlige taksperrer inne i kryperom.
Kryperom har adkomst via luker i loftstue og på begge soverom.

———

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.
Det er derfor begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.
Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Innvendige takkonstruksjoner vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Hovedsakelig vinduer fra byggeårene, med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1979 og 1980.

Vinduer på kjøkken er tidligere byttet og har trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Vinduer i karnapp i stue er tidligere byttet og har trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Vindu i kjellerstue har en lysåpning på ca. 100x40 cm.
Dette er noe under dagens krav til "rømningsvinduer".
Øvrige vinduer i kjeller har også størrelse som er under dagens krav til "rømningsvindu".

2 stk. takvinduer i 2. etasje/loftetasje, fra byggeårene.
Begge vinduer er påvist punkterte.
———

Det er montert utvendig screens på vestvendt vindu på kjøkken, samt på vinduer i karnapp i stue.

Utvendig markise på det ene soverommet i 2. etasje/loftetasje.
———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Utvendig omramming er flere steder ført helt ned på vannbrett.
Dette er uheldig da fukt kan gå opp i endeved med følgeskader, som blant annet råte.

Vindusglass er hele, men det ble påvist et par punkterte vinder (takvinduer)..
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer, kun stikkprøver.

Normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Punkterte vinduer bør byttes.
Man må følge med om det skjer forandring på utvendig treverk ved vinduer, og evt. bytte ut slitt og ødelagt trevirke.

Ellers fungerer vinduer som tiltenkt, men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Inngangdør

Inngangsdør fra byggeårene, med glassfelt på siden.

Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.
———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utgangsdør fra trimrom

Malt, eldre/original tredør ut fra trimrom. mor trappebrønn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren subber en del mot terskel. og karm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Døren må justeres for å kunne åpnes og lukkes skikkelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Verandadører

Tilstandsrapport

1. Etasje:

Terrassedør ut fra stue:
Tofløyet terrassedør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Verandadør ut fra det ene soverommet:
Verandadør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2001.

2. Etasje:

Verandadør ut fra det ene soverommet:
Tofløyet verandadør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

____

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt hovedterrasse:

Utgang fra stue til terrasse, oppført i trekonstruksjoner.
Terrassen ble oppført av eier ved egeninnsats.
Terrassebord i malt/beiset, impregnert trevirke.
Trapp ned til terreng/hage.

Innerste del av terrassen er overbygd.
Overbygg i trekonstruksjoner og transparente bølgeplater i plast.
Det er montert downlights (led) i takutstikk (deler av overbygg).
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
Endevegg på terrassen har innglassing (glassfelter) som kan skyves til side.

Det er montert dobbel stikkontakt på vegg.

Rekkverk i malt trevirke.
Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.
Dette er under dagens krav, da terrassegulv ligger over 50 cm. over terreng.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Noe grønske på ytre del av terrassen.

_____

Sydvendt veranda 1. etasje:

Utgang fra det ene soverommet til veranda, oppført i betong- og trekonstruksjoner.
Flislagt betongdekke (etasjeskille).
Rekkverk i malt trevirke.
Rekkverkshøyde målt til ca. 77 cm.
Dette er under dagens krav.
Se informasjon om gjeldende krav i øvre del av punket.

_____

Veranda med trapp, i trevirke, ved nordvendt inngangsparti.
Verandagulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i malt trevirke, noe lavere enn dagens krav.

_____

Vestvendt veranda i 2. etasje:

Utgang fra det ene soverommet til overbygd veranda, oppført i trevirke.
Tremmefliser i trevirke, lagt over papp og tregulv.
Rekkverk i malt trevirke.
Rekkverkshøyde målt til ca. 87 cm.
Dette er under dagens krav.
Se informasjon om gjeldende krav i øvre del av punket.

Luke i begge knevegger, inn til kryperom.

_____

Frittliggende markterrasse i hage, målt til ca. 25 m².
Terrassen er oppført i impregnert trevirke.

_____

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning, sett ut fra alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp ned til underetasje.
Trappebrønn oppført i murverk og lettklinkerblokker, med betongdekke.
Åpent ned til underliggende grunn i hjørne, for avrenning av vann.

Relativt enkel trapp i impregnert trevirke.
Trappen har ikke rekkverk på sidene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre utvendige forhold

Bygningen er oppført, og stod ferdig i 1980 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

———

Enkel redskapsbod ved vestvendt terrasse i hage.
Oppført i åpent bindingsverk med utvendig stående kledning.
Saltak i trekonstruksjoner, med lav takvinkel, tekket med papp.

Redskapsbod oppført ved gårdsplass/innkjørsel.
Oppført i åpent bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takpanner.
Takrenner og nedløp i stål. Nedløp har utkast direkte på terreng.

Utebodene er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.





INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Kjeller:

Gulv:
Flislagt gulv i gang, på vaskerom, barrom, vinkjeller og toalettrom/wc.
Skipsparkett i kjellerstue. Her er gulvet noe foret opp (tilfaregulv).
Sponplategulv i mellomgang og bod.
Linoleumsbelegg i hobbyrom, kjølerom og trimrom.

Termostatstyrt gulvvarme på vaskerom og i barrom.

Vegger:
Malt strie i gang.
Malt panel på vaskerom og i kjellerstue.
Beiset panel i barrom, vinkjeller og toalettrom/wc.
Ubehandlet panel i hobbyrom og kjølerom.
Ellers lettklinkerblokker (leca) der noe er malt og noe er pusset.

Himlinger:
Malte lettklinkerelementer (Leca) i gang, hobbyrom, mellomgang og trimrom.
Ubehandlet lettklinkerelementer (Leca) i bod.
Ellers panel og smartpanel.
Det er lagd falske takbjelker i kjellerstue og barrom.

Det er montert downlights (halogen) i de falske takbjelkene i kjellerstue og barrom.
Downlights (led) på vaskerom.

Takhøyden ble i gang, målt til ca. 2,22 m.
Det kan være noe forskjellig takhøyde de forskjellige rommene.
_____

1. Etasje:

Gulv:
Flislagt gulv på bad, i entré/gang, trappegang og i stue.
Laminat på to av soverommene.
1-stavs parkett på kjøkken og wc.
3-stavs eikeparkett på hovedsoverom.

Termostatstyrt gulvvarme på bad, i entré/gang, stue og på kjøkken.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Smartpanel i entré/gang, toalettrom/wc, trappegang, på kjøkken og på det ene soverommet.
Malt panel i trappegang.
Malt panel og malt strie i stue.
Malt strie på to av soverommene.

Himlinger:
Smartpanel i entré/gang, på toalettrom/wc, i trappegang, på kjøkken, i stue og på det ene soverommet.
Folierte himlingsplater (Tak ess) på to av soverommene.
Glatte, malte flater på bad.

Det er montert downlights (led) i himling på bad.
Lyskasser med downlights (halogen) i stue.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.
_____

2. Etasje/loftetasje:

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Heldekkende teppe på det ene soverommet.
Ellers heltre furugulv.

Noe gliper i furugulvet. Dette er å anse som vanlig ved eldre tregulv av denne typen.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Noe tapet på det ene soverommet.
Ellers malt panel samt limtredragere.

Himlinger:
Skråtak med malt panel.

Takvindu i himling på bad samt i loftstue.

Takhøyden ble i loftstue målt til ca. 2,56 m i møne (høyeste punkt).
Ved knevegg ble høyden målt til ca. 1,35 m.
_____

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktene "Baderom/Våtrom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjeller til 1. Etasje:
25 mm lettklinkerelementer (Leca) fra byggeårene.

1. Etasje til 2. Etasje:
Etasjeskiller i trevirke, fra byggeårene.
_____

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i flere rom.
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan likevel forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Originalt pipeløp i lettklinker (Leca).

Feieluker lokalisert under trapp i kjellergang.

Kjellerstue:
Murt peis med innsats for vedfyring.
Fliser på peis foran ildsted (gnistfanger).
Det er noe slitasje på murpuss og maling foran på peisen ved gulvet. Det er nærliggende å tro at dette kommer av kapillært oppsug fra grunnen.

Stue 1. Etasje:
Tilkoblet peisovn i kleberstein.
Flislagt gulv, som fungerer som gnistfanger.

Kjøkken 1. Etasje:
Murt peis/grue med innsats for vedfyring.
Fliser på peis foran ildsted (gnistfanger).

———

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Det er utforede veggkonstruksjoner i flere rom i kjeller.
Utfórede yttervegger under terreng ansees generelt som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.
Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i kjellerstue samt på vaskerom.

Ved hulltaking i kjellerstue ble det påvist bruk av papp mot grunnmur.

Ved hulltaking i vaskerom ble det påvist bruk av plast i konstruksjonen.

Dette er uheldig løsning da det ved evt. fuktinnsig eller kapillært oppsug fra grunnen, kan oppstår kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.

Det ble ikke registrert noe forhøyede fuktverdier ved kontrollpunktene.
Dette utelukker ikke at det ikke kan være symptomer andre steder.

Ellers ingen unormale avvik på selve panel og kledning på vegger.

Dette er likevel ingen garanti for at det ikke er avvik/skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet plast og papp i konstruksjonene ved utforede vegger under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å følge med om det oppstår skader eller fargeforskjeller, skjolder og lignende som kan være typiske tegn på skadelig fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Innvendige trapper

Original tretrapp mellom boligens etasjer.
Furutrapp med hvitlakkerte vanger.

Det er ikke håndløper på vegg i trappeløpene, kun rekkverk.

Høyde mellom opptrinn, målt til ca. 13 cm.
Dette er over dagens toleransekrav på 10 cm.

Høyde på rekkverk mot trappeløp i 2. Etasje, målt til 90 cm.

Spilerekkverk i malt trevirke.
Mellomrom mellom spiler, målt til ca. 12,5 cm.
Dette er over dagens toleransekrav på 10 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik.

Trappene fungerer slik de er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Utover nevnte avvik har trappen normal og forventet bruksslitasje sett ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

- Profilerte, malte tredører.
- Lakkerte dører i trevirke.
. Profilerte, folierte dører.

Skyvedør med glassfelter mellom kjøkken og stue.

Glassfelter i dør mellom trappegang og stue.

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Kjeller:

Det er bygget bardisk i barrommet.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kjøleskap under benk.
Integrert oppvaskmaskin (smal modell).
Oppvaskmaskinen mangler dørfront.
Ellers skuffer med profilerte, svarte fronter.

Vanntilførsel via rørskap i vegg på vaskerom.
Vannførende rør er i hovedsak skjult i konstruksjoner.

____

Kjeller:

Plassbygde vinhyller i vinkjeller.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med funksjonell stand.
Det påpekes at vaskerommet ikke er prosjektert eller bygget opp som fullverdig våtrom.
Dette gjør at det er noen begrensninger med tanke på blant annet membran i konstruksjoner samt fall på gulv.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav. Membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

_____

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malt panel på vegg.
Det er ingen form for membran i konstruksjonene, kun plast.

Glatte, malte himlingsflater.

———

Det er ikke benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, som det skal være i fullverdige våtrom.
Det påpekes at rommet ikke er prosjektert og bygget opp som et fullverdig våtrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Gulvet er tilnærmet flatt.

I henhold til dagens krav (for fullverdige våtrom) skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt.
Dette kan føre til at evt. lekkasjevann ikke vil nå sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres lekkasjevarsler med stoppekraner der det kan oppstå lekkasje, slik at evt. lekkasje og følgeskader blir begrenset så godt som mulig.

Evt. bør rommet totalrenoveres og bygges opp som et fullverdig våtrom.

Rommet fungerer med dagens bruk.
Endret bruk vil kunne fremskynde behovet for modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har ingen synlig membran/tettesjikt.
Det er i praksis lite gjennomførbart å etablere membran/tettesjikt på et eksisterende våtrom.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
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 og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Skapinnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på opphøyet skap.
____

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen form for ventilasjon.
____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da vanninstallsjonen/servant grenser til yttervegg under terreng.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for rommet.

1. ETASJE > BAD

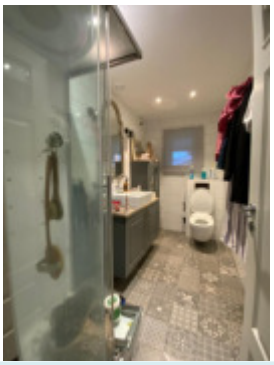
Generell

Flislagt baderom med ukjent alder.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
_____

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights (led) i himling.
_____

Ingen unormale avvik registrert.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
____

Sluket er lokalisert under dusjkabinett med fast sokkel.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant gulv med kant på kabinett ble målt til 4 mm.
Dette er under dagens krav.

Gulvet er tilnærmet flatt.
Noe motfall på deler av gulvet.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i dusjkabinett. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett frem til rommet totalmoderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er lokalisert under dusjkabinett med fast sokkel.
Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte, folierte fronter.
Servant på benkeplate i heltre.
Høyskap med vitrinedør.
Lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert håndkletørker.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Det påpekes at veggmontert klosett med tilhørende sisterne er montert på yttervegg.

Dusjkabinett med skyvedører, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
_____

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på ventil.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.
____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning med elektrisk avtrekksvifte. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (trappegang), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være etablert/bygget for ca. 10 år siden.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

_____

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Skråhimling med malt panel.
Takvindu i himling, over badekar.

_____

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

_____

Ved kontroll av fall på gulv ble det påvist motfall flere steder på gulvet, i forhold til gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Vann fra badekar er ført i rør til sluk.

Det er påvist feil fall og noen steder motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Om det skjer en lekkasje fra øvrig utstyr på baderommet er det fare for at vannet ikke går til sluk, og spalte ved innfliset badekar.

Dette kan føre til skader på andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er lokalisert under innfliset badekar.
Noe begrenset adkomst via spalte i innkassingen.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Det er viktig at man jevnlig rengjør sluket så godt man kan.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant.
Lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Innfliset badekar med termostatstyrt blandebatteri.
Spalte i innkassing, fungerer som både ventilasjon og inspeksjonsluke.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen avtrekksventilasjon i rommet utover lufting med takvindu.
Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til åpen vegg (mot kryperom/knevegg).
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.
Ved inspeksjon i vegg var det ingen symptomer på fukt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Takhøy kjøkkeninnredning med hvite profilerte, fabrikklakkerte fronter og vitrinedører.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Fliser på vegg over benk på den ene siden av kjøkkenet.
Lyslist med downlights under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp med 2 stekesoner og gassplatetopp med 2 stekesoner samt integrert stekeovn, oppvaskmaskin , kaffemaskin og mikrobølgeovn.

_____

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

____

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført ut på yttervegg.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Plassbygd kjølerom.
Veggmontert kjøleenhet, type Noorcool.

Kjølerommet var i drift ved befaring.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved installasjonen.

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Separat toalettrom/wc.
Flislagt gulv.
Panel på vegg.
Smartpanel i himling.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Servant på malt, heltre benkeplate.
Lysarmatur på vegg over servant.

Det er ikke sluk i rommet.

Avtrekk via ventil på yttervegg.
Ellers ingen avtrekksventil og tilluftsløsning i rommet.

Tilstandsrapport

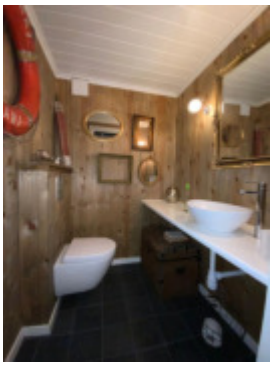
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Eventuelt bør det installeres lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Det anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom/wc.
1-stavs parkett på gulv.
Smartpanel på vegger samt i himling.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Det påpekes at veggmontert klosett med tilhørende sisterne er montert på yttervegg.

Servantskap med profilerte, fabrikklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur (downlights - halogen) på vegg over servant.

Det er ikke sluk i rommet.

Avtrekk via ventil på yttervegg.
Ellers ingen avtrekksventil og tilluftsløsning i rommet.

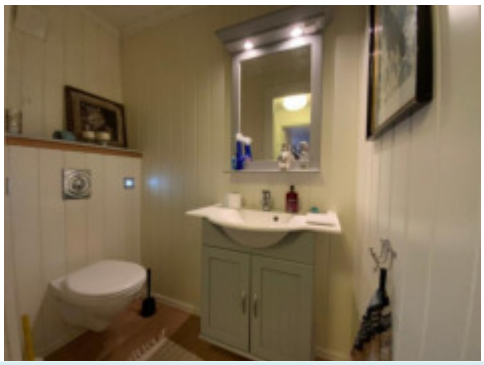
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Eventuelt bør det installeres lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Det anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Bad 2. Etasje:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjoner.

Bad 1. Etasje:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjoner.

Vaskerom i kjeller:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør i benkeskap.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Kjøkken 1. Etasje:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.

Fordelerskap er lokalisert på vegg på trimrom i kjeller.
Fordelerskapet er plassert i rom med sluk.

I tillegg er det et rørskap i vegg mellom vaskerom og barrom i kjeller.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til vaskerom (rom med sluk).

Noe kobberrør i trimrom.

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i trimrom i kjeller.

_____

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke observert plugging eller mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør på vaskerom og barrom.
Dette bør utbedres.

Veggmontert klosetter på bad og wc i 1. etasje er montert på yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Klosetter montert på yttervegg ansees som en utsatt bygningsdel da det kan forekomme frost vannførende rør.
Eier opplyste ve befaring at dette har oppstått en gang for ca. ett år siden.

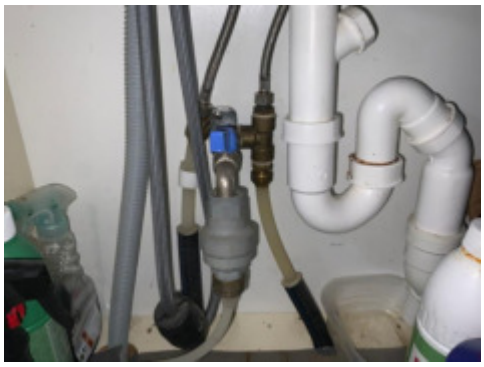
Ideelt sett bør rørføringer ikke føres i yttervegg.
Det bør gjøres tiltak som forhindrer at dette oppstår.
Eksempel kan være tilleggsisolering eller varmekabler på rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 1 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast, hovedsakelig fra byggeårene.

Innkassing med luke på vaskerom i kjeller, med adkomst til stakeluke.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler med avløp.

_____

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 2 Ventilasjon

Boligen ventilasjon er basert på naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk via ventil på bad i 1. etasje samt kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført ut på yttervegg.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilluft via veggventiler i yttervegger.

Følgende rom mangler avtrekksventil:
- Baderom i 2. etasje.
- WC i 1. etasje.
- Vaskerom i kjeller.
- WC i kjeller.

Følgende rom mangler tilluft:
- WC i 1. etasje.
- Vaskerom i kjeller.
- WC i kjeller.

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

Flere av rommene har mangelfull ventilasjon, sett ut fra rommenes bruk.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjon (avtrekk og tilluft) bør etableres og eventuelt utbedres på de rommene som ikke har tilfredsstillende ventilasjon pr. idag.
I hovedsak gjelder dette følgende rom:
- Baderom i 2. etasje:
- WC i 1. etasje:
- WC i kjeller
- Vaskerom i kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er 2 utekraner for tilkobling av vannslange.

Én ved hage med kaldtvann.

Én ved gårdsplass med både kaldt- og varmtvann.

Selv om kranene er av type "frostfri" er det viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.
Dette for å hindre potensielle skader.

____

Det er ikke opplyst om feil eller magler ved kranene.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 VVS-Installasjoner i Trimrom

Trimrom:
Originalt sluk i gulv.
Linoleumsbelegg på gulv er klemt ned i sluk med klemring.

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på sluk.

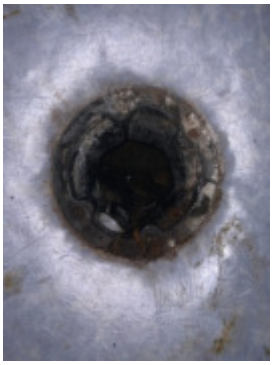
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Sluket har oversteget med en halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder lokalisert i trimrom i kjeller.
250 Liters bereder, type Høiax Titanium Pro 250L.
Berederen er ikke merket med produksjonsår.
Nyere type.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.
———

Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved berederen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i entré/gang i 1. etasje:

Hovedsakelig eldre/originale automatsikringer.
Sikringsskapet har gjennom årene blitt noe utvidet med flere kurser.
20 fordelingskurser.
Brytere for varmekabler.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Hovedinntak for strøm er lokalisert i hobbyrom i kjeller.

Eier er utdannet elektriker og har utført flere elektriske arbeider i sin egen bolig.
Det er ikke utarbeidet samsvarserklæring eller annen type dokumentasjon på utførte arbeider.

_____

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

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.
   Ved oppføring av bygningen.
   Senere har det blitt utført flere elektriske arbeider og oppgraderinger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

    I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

    Det mangler lokk over elektrisk koblingspunkt under termostat på vaskerom.

    Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

Generell kommentar

Det bør monteres lokk over koblingspunkt på vaskerom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000







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.

Brannslukkingsapparat i boligen

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Brann- og innbruddsalarm med tilknytning til vaktselskap (Verisure) er installert (kan videreføres om ønskelig).

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Tilstandsrapport

Det er på inspiserte og tilgjengelige steder ikke påvist skader på utvendig mur.
Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Eier opplyser at deler av bygningen har fått ny grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe synlig grunnmursplast. Det er ikke benyttet topplist.
Det kan da komme fukt ned bak grunnmursplasten, som kan trenge videre inn grunnmur.

Det ble utført overfløtesøk med fuktsøker i underetasje på tilgjengelige steder.
Ingen unormale avvik registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle i kjeller, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.
Grunnmur lettklinker (Leca).

Bygningsdeler fra byggeårene.

Stedvis noe malingsavskalling på grunnmur over terreng.
Ellers normal og forventet slitasje og klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Terrengforhold

Det er registrert noe fall mot bygningen på eiendommen.

Tek17 sier følgende om terrengforhold:
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak
er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være
fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

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

Terrengfall mot bygningsmassen bør utbedres, om mulig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengfall mot bygningsmassen kan påføre bygningen uønsket vann- og fuktpåkjenning, som igjen kan føre til følgeskader og vanninntrengning i underetasje/kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Dobbeltgarasje



Anvendelse
Dobbeltgarasje med dør i bakkant.

Byggeår
1987

Kommentar
I henhold til fremlagte byggetegninger, mottatt fra Rælingen Kommune.

Standard

Vedlikehold

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse

Dobbeltgarasje, oppført med lettklinkerblokker (Leca).
Støpt betongsåle på terreng.
Vegger i leca, utvendig pusset og malt. Øvre del av gavlvegger, oppført i åpent bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning.
4 små vinduer i den ene langveggen, fra byggeårene.
Malt tredør i bakkant, som fører ut til hage/terreng.

Leddet garasjeport i malt trevirke.
Motorisert portåpner. Styres med fjernkontroll.

Saltak i trekonstruksjoner.
Undertak med rupanel, utvendig tekket med svart takstein.

Takrenner og nedløp i stål.
Nedløp har utkast som er ført til rør i bakken.

_____

Noe malingsavskaling på nedre del av mur.
Dette er relativt vanlig, grunnet fuktighet som trekkes opp fra grunnen.
Ellers normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra alder.



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

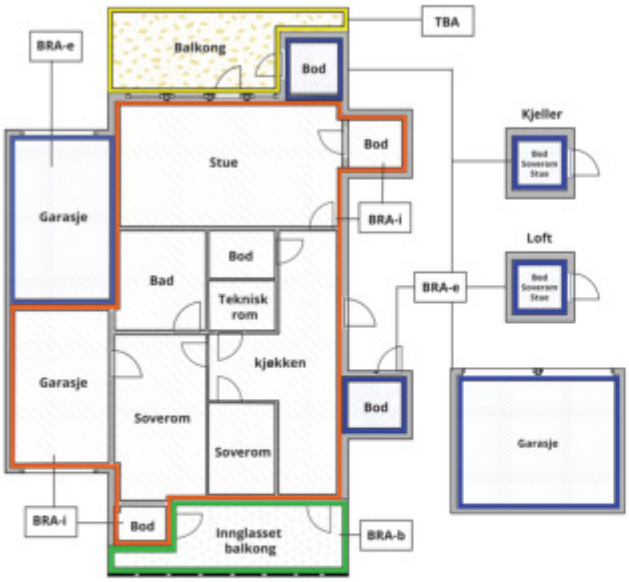
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 over 3 etasjer:

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)**
Kjeller	116			116			116
1. etasje	129			129	44		129
2. etasje/loftetasje	53			53	9	12	65
SUM	**298**				**53**	**12**	**310**
SUM BRA	**298**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang , Mellomgang, Vaskerom , Trimrom , Bod , Kjølerom , Hobbyrom , Toalettrom , Bar, Vinkjeller, Kjellerstue		
1. etasje	Entré/gang, Toalettrom , Kjøkken , Stue , Gang , Bad , 3 soverom		
2. etasje/loftetasje	Loftstue , Bad , 2 soverom		

Kommentar

Kjeller:
Gang, mellomgang, vaskerom, trimrom, bod, kjølerom, hobbyrom, bar, vinkjeller, toalettrom/wc og kjellerstue.

Trimrom har utgang til utvendig trapp som fører opp til terreng.

_____

1. etasje:
Entré/gang, toalettrom/wc, kjøkken, stue, gang, bad og 3 soverom.

Det ene soverommet blir i dag benyttet som omkledningsrom.

- Utgang fra de ene soverommet til sydvent veranda på ca. 7 m².
- Inngangsparti/veranda på ca. 7 m².
- Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 30 m², hvorav ca. 19 m² er overbygd. Terrassen har nedgang til hage/terreng.

_____

2. Etasje/loftetasje:
Loftstue, bad og 2 soverom.

Det ene soverommet har utgang til vestvendt veranda på ca. 8,7 m².

Det er luker i knevegger (i loftstue og på begge soverom) med adkomst til kryperom (evt. lagring).

På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 65 m².

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er utført flere endringer av boligens planløsning samt endring av bruk av rom, i forhold til opprinnelige tegninger.

Kjeller:
- Opprinnelig "disponibelt rom" er omgjort til barrom, wc og vinkjeller.
- Opprinnelig "sportsbod" er omgjort til vaskerom.
- Opprinnelig "Redskapsrom" er omgjort til trimrom.
- Opprinnelig "matbod" er omgjort til kjølerom og hobbyrom.

1. Etasje:
- Opprinnelig vegg mellom kjøkken og tidligere vaskerom er tatt bort for å lage større kjøkken.

2. Etasje/loft:
- På opprinnelige byggetegninger var hele loftet betegnet som "Atelier".
  Hele etasjen er bygget om til å bestå av loftstue, bad og 2 soverom.

Eier opplyser at ingen av tiltakene er omsøkt i kommunen.
Det er heller ikke søkt om bruksendring av arealene, slik de står i dag (sett i forhold til opprinnelige tegninger).
Det må derfor påregnes at flere av rommene er godkjent som noe annet enn dagens bruk.

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:

Dobbeltgarasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasjerom		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjerom med plass til 2 biler (standard dobbeltgarasje).

Dør i bakkant, ut til hage/terreng).

———

Innvendig målte arealer.
Målt med håndholdt laser, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

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 over 3 etasjer:	289	9
Dobbeltgarasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2024	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Wenche Olafsson Lie og Erik Olafsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	101	120	0	0	1430.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Nygardsvegen 39

Hjemmelshaver
Wenche Olafsson Lie

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over 3 etasjer (kjeller 1. etasje og innredet loftetasje) med solrik hage og terrasse, beliggende på Fjerdingby i Rælingen Kommune.
Veletablert og rolig boligområde med kort vei til både barnehage og barneskole.
Godt barnehagetilbud både gjennom kommunale og flere private barnehager i Rælingen. I tillegg nærhet til skoler i alle trinn.
Flere butikker og servicetilbud i området.
På Fjerdingby ligger bl.a kommuneadministrasjon, helse-/legesenter, kulturskole og bibliotek.
Ellers finnes alle bymessige fasiliteter i Lillestrøm.
Flotte turmuligheter sommer som vinter, enten nedover mot Øyeren eller innover i Østmarka.
Pent opparbeidet og populær badeplass ved Myrdammen.
Idrettsanlegg på Marikollen med bl.a fotballbane, flerbrukshall, alpin-/hoppbakke og lysløype.
Kort vei til offentlig kommunikasjon med bussavganger fra bussholdeplass i kort gangavstand fra boligen med gode forbindelser både mot Lillestrøm og Oslo.

Om tomten

Eiet tomt på 1 430 m².
Eiendommen er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass og gangareal med belegningsstein.
Ellers gressplen og belegningsstein, variert beplantning og vestvendt markterrasse på ca. 25 m².
I hagen er det oppført utegrill. Skjermvegg i trevirke, mot vei og nabo.
I tillegg er det utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 30 m², hvorav ca. 19 m² er overbygd.
Liten redskapsbod i forbindelse med terrasse.

Ved boligens østvendte gårdsplass er det en frittliggende redskapsbod.

Parkering i dobbeltgarasje på privat eiendom.
Garasjens areal ble målt til ca. 36 m², innvendig mål.
Leddet garasjeport med motorisert portåpner.
Garasjen har dør i bakkant.

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2024 utgjør ca. kr. 11 700,-.
Kommunale avgifter omfatter vann og avløp, feiing og renovasjon.
Det gjøres oppmerksom på at eksakte beløp kan variere, ut fra bestemmelser i kommunen, samt forbruk.
Opplysninger gitt av Rælingen Kommune.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger.
Bygning oppført i 1980 i mur- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen, datert 04.09.1981.
Det er ikke funnet ferdigattest for boligen.

Dagens eiere har ført løpende vedlikehold i og utenpå boligen.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Det må derfor påregnes videre jevnlig vedlikehold.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
2 426 542	2022	Boligens likningsverdi (som primærbolig), opplyst av Skatteetaten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger - Hovedbolig		Tilsendt fra Rælingen Kommune.	Gjennomgått		Nei
Oversikt - Kommunale gebyrer 2024		Tilsendt fra Rælingen Kommune.	Gjennomgått		Nei
Oversikt - Vann og avløp gebyrer 2024		Tilsendt fra Rælingen Kommune.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse		Tilsendt fra Rælingen Kommune.	Gjennomgått		Nei
Tegninger - Garasje		Tilsendt fra Rælingen Kommune.	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

iVerdi AS, 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/IA1723

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Utskriftsdato: 22.10.2024

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.**	101	**Bruksnr.**	120	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nygardsvegen 39, 2008 FJERDINGBY								

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	2 662,42 kr
Feiing	1 305,00 kr
Renovasjon	4 236,26 kr
Vann	2 395,90 kr
Sum	**10 599,58 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann etter måler	69 m^3	19,91 kr	1/1	0 %	1 373,96 kr	1 373,96 kr
Sum innb. Vann	-86 m^3	19,91 kr	1/1	0 %	-1 712,47 kr	-1 712,47 kr
A konto vann	69 m^3	24,90 kr	1/1	0 %	1 718,10 kr	1 718,10 kr
Abonnem. vann privat	1 Ab	1 631,25 kr	1/1	0 %	1 631,25 kr	1 631,25 kr
Kloakk etter måler	69 m^3	21,38 kr	1/1	0 %	1 474,88 kr	1 474,88 kr
Sum innb.Kloakk	-86 m^3	21,38 kr	1/1	0 %	-1 838,25 kr	-1 838,25 kr
A konto kloakk	69 m^3	25,66 kr	1/1	0 %	1 770,71 kr	1 770,72 kr
Abonnem. kloakk privat	1 Ab	1 792,50 kr	1/1	0 %	1 792,50 kr	1 792,50 kr
Renovasjon 140 l	1 DEL	4 236,25 kr	1/1	0 %	4 236,25 kr	4 236,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr	2 LØP	595,00 kr	1/1	0 %	1 190,00 kr	1 190,00 kr
				Sum	**11 636,93 kr**	**11 636,94 kr**

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

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

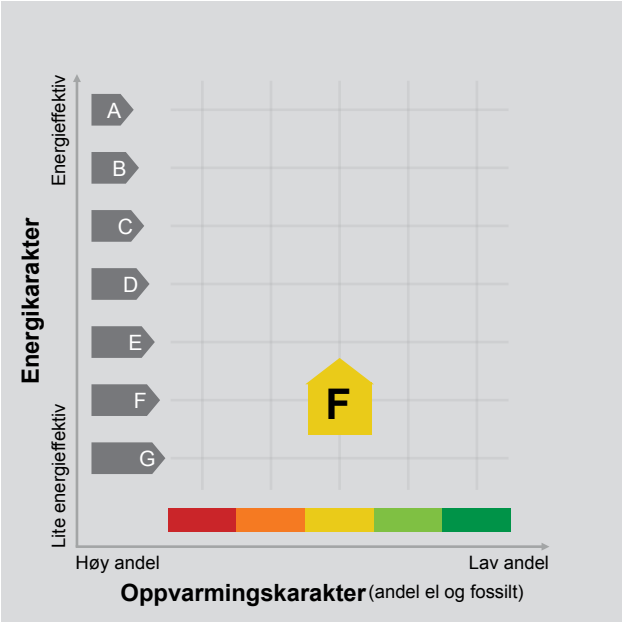
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nygardsvegen 39
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150481376
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-48990
Dato	11.11.2024



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

REGULERINGSKART

Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/120
Adresse: Nygardsvegen 39
Utskriftsdato: 22.10.2024
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

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Vegetasjonsskjerm
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Flomfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

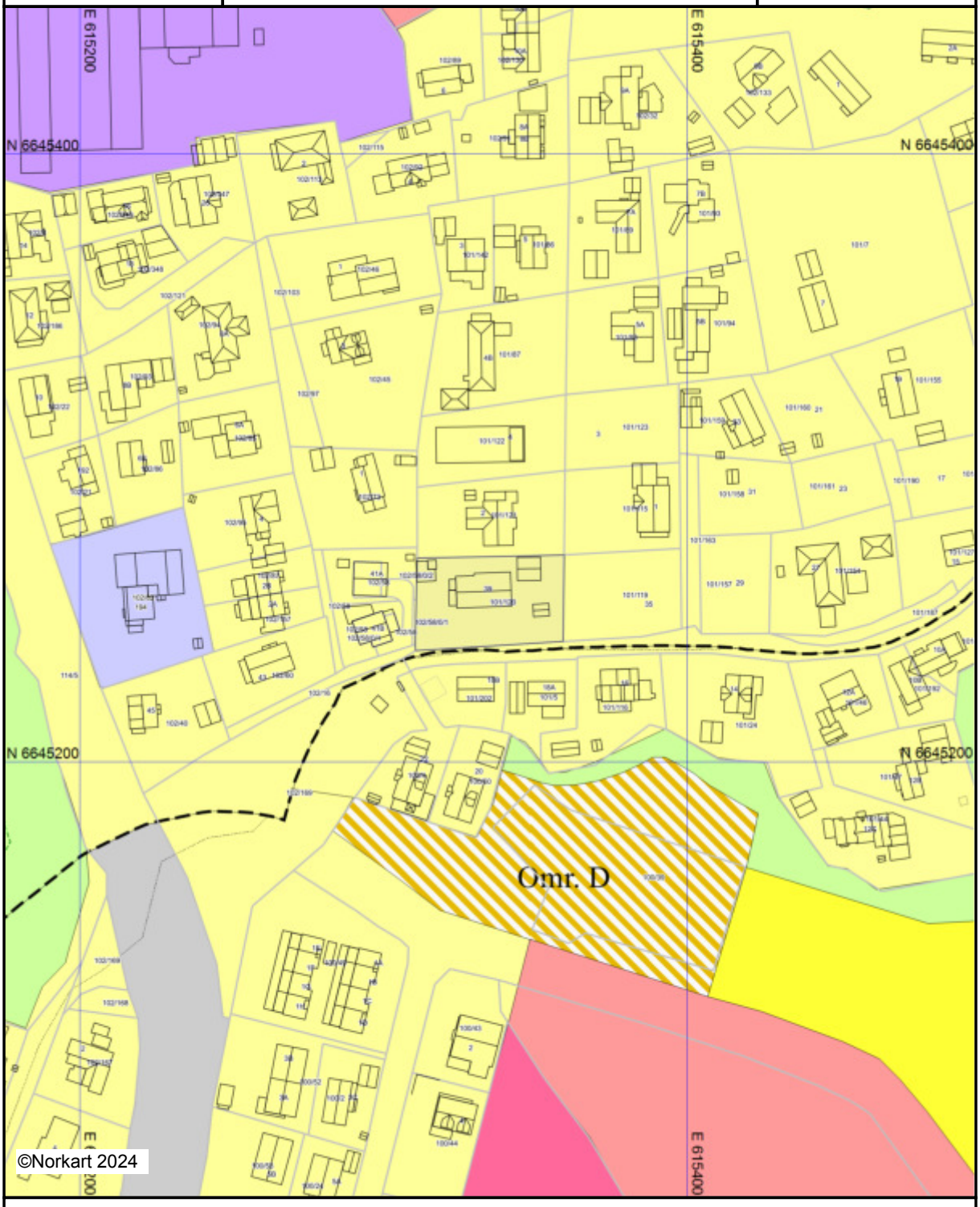
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/120
Adresse: Nygardsvegen 39
Utskriftsdato: 22.10.2024
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
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Veg - nåværende
- Naturområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
22.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

THERESE HALSNES BJERKE
ORRESTIEN 1 H0101
1407 VINTERBRO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3224 RÆLINGEN

Gnr 101 Bnr 120 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nygardsvegen 39, 2008 FJERDINGBY

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 2 426 542
Som sekundærbolig:	kr 9 220 858

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr 2 og 3

Br.2389/180/mp

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr.
Bygmestervegen 17	101/120

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	10.05.80	22.05.80	B-83/80

Byggherre	Adresse	Tlf.
Wenche og Erik Olafsen	Nedrumsvegen 10, 1900 Fetsund	

Anmelder	Adresse	Tlf.
" " "	" " "	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Arne Løgseth	c/o Dan Byggeservice, 1903 Dan	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Nedenstående arbeid i kjeller.

Takrenner mangler.

Utvendig trapp.

Planering.

Se brukstattest for sanitæranlegget datert 31.08.81.

Bygget ble meldt satt i gang i august 1980.

Leiareal: 191 m2.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Rælingen, den	4.sept.1981	Bygningssjefen i Rælingen
		Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Infinita

Oppdragsnr.
174240125

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wenche Olafsson Lie	Erik Olafsson

Gateadresse
Nygardsvegen 39

Poststed	Postnr
Fjerdingby	2008

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1980

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 43

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 174240125

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørlegger men har ikke kvittering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pusset opp bad fra 1980

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommunens ledning hadde dårlig fall. Dette er utbedret

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saltbelegg i et rom i kjelleren

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak v takvindu

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Eier hadde fullmakt som elektriker til å utføre elektriske installasjoner i eget hus

Arbeid utført av: Sønnico

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174240125

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrassen er bygget av eier

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174240125

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 174240125

E-Signing validated

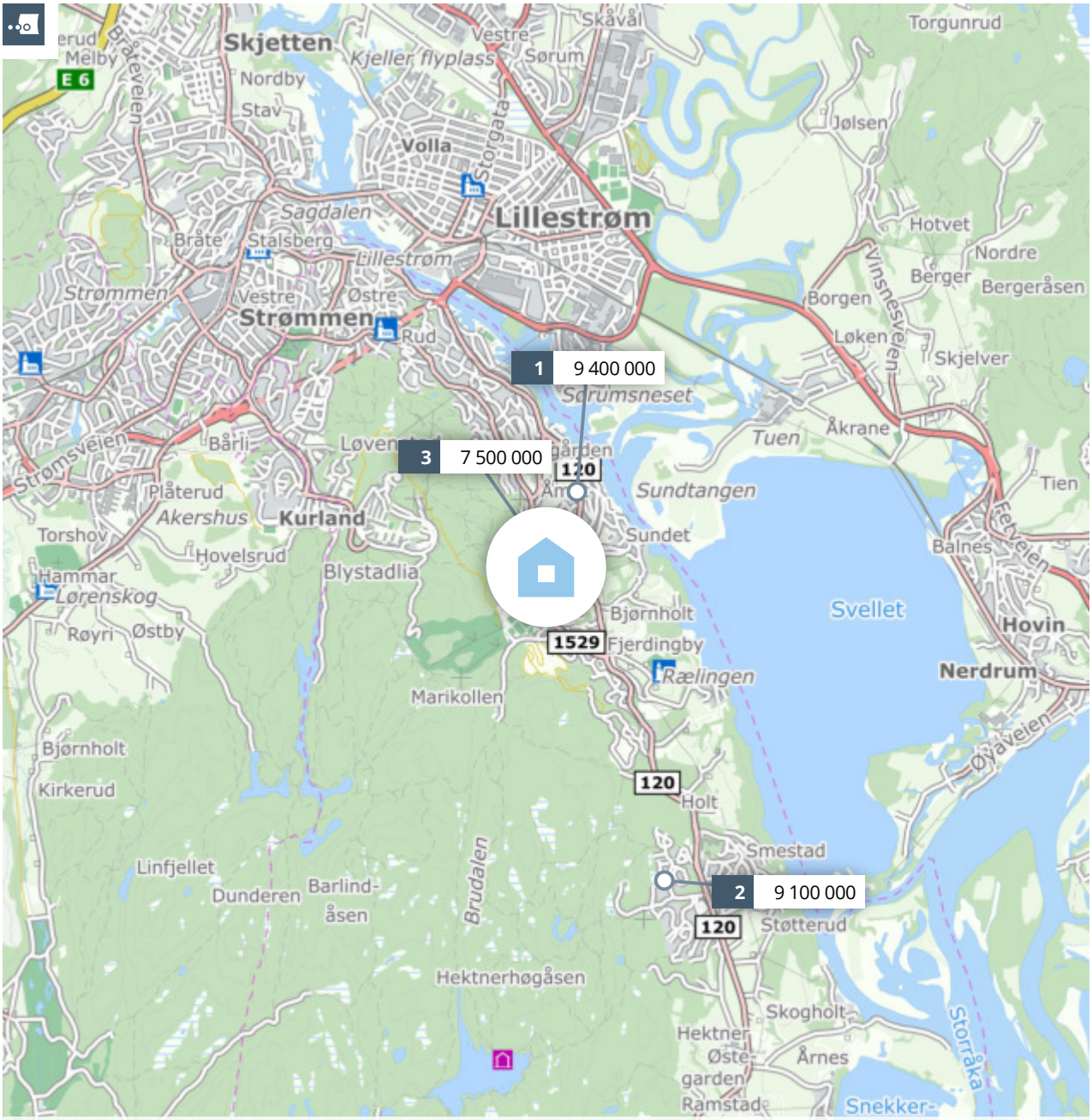
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Olafsson Lie	e4ce952b1f1b2afc59b7d432c2b92708b73b792c	11.11.2024 19:15:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Olafsson	cd6c5b912b00b137818eb1ae077d26e2bdefd673	11.11.2024 19:17:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 174240125

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NYGARDSVEGEN 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 28.11.2024

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: Erik Andreas Ahlsrød.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nygardsvegen 39, 2008 FJERDINGBY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 101 BNR 120 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Fjerdingby 6

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	29 412
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	289 m²
BRA	334 m²
Tomt	1 431 m²
Byggeår	1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

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 Tunvegen 26 282 m² 1990 870 m² 5 sov	26.05.2024	9 990 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**27 168**
2 Tristilhøgda 4 305 m² 2012 809 m² 6 sov	25.10.2024	10 500 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**28 527**
3 Grinavegen 4 B 246 m² 1975 1 507 m² 2 sov	18.01.2024	7 990 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**30 488**

Velkommen til Nygardsvegen 39 - en innholdsrik enebolig over tre plan - utmerket for familien!

Nabolaget er rolig og veletablert, med kort gange til skoler, butikker, idrettspark og flotte turmuligheter i skogen.

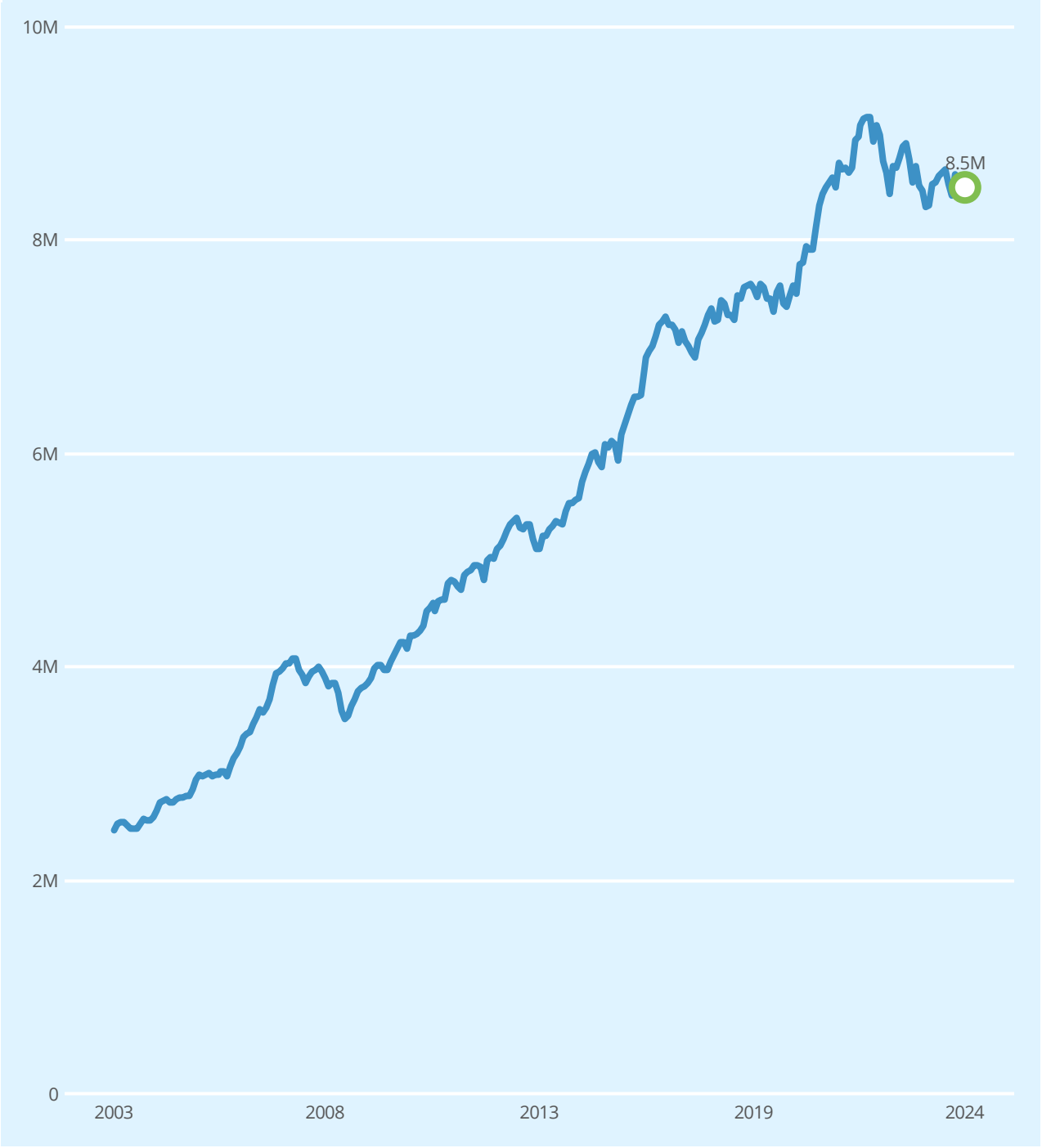
En stor og solrik hage innbyr til både lek og hygge, der en flott uteplass har grill, peis og levegg. De fine solforholdene nytes også på to verandaer og på en delvis innebygd terrasse ved stuen. Boligens dobbeltgarasje gir gode parkeringsmuligheter.

Stuen er åpen og romslig med klebersteinsovn, mens et flott kjøkken har peis, mye oppbevaring og de fleste hvitevarer integrert. Det er to stilrene bad med varmekabler, hvor ett har badekar. Et vaskerom forenkler hverdagen, og boligen har loftstue, to gjestetoaletter, hele fem soverom og en kjellerstue med tilliggende barrom.

Velkommen!

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



Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 2008 FJERDINGBY nå

13
eneboliger til salgs

10.8M
10.5M
10 057 000 Prisantydning i snitt
9.6M
9.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
110
dager

Eneboliger solgt i 2008 FJERDINGBY siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

9.7M
9.4M
9.1M
8 876 000 Prisantydning i snitt
8 636 000 Salgspris i snitt
8.2M

Solgt i snitt i løpet av
90
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 210 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
42 283 RÆLINGEN kommune i snitt siste 6 mnd

29 412 Nygardsvegen 39 Totalpris 8 500 000

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:
Nygardsvegen 39
Gnr. 101 Bnr. 120 i Rælingen kommune

Oppdragsnummer:
174-24-0125

Meglerforetak: Infinita Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erik Andreas Ahlsrød

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 95 23 19 00

E-post: erik.ahlsrod@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

Notater