NORDVIK

Jakobsbråtan 9

4 soverom | 251 kvm | Enebolig



Velkommen til

Jakobsbråtan 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
10	Om boligen
19	Nabolagsprofil
20	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
91	Vedlegg
97	Kontaktinfo
101	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.11.2025









Nøkkelinformasjon

Lekker enebolig med ny dobbelgarasje og flotte uteplasser. Moderne standard og 2 bad fra 2019. Barnevennlig område!

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**226 130,-**
Totalpris	**9 216 130,-**
BRA-i	**251 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eiet**

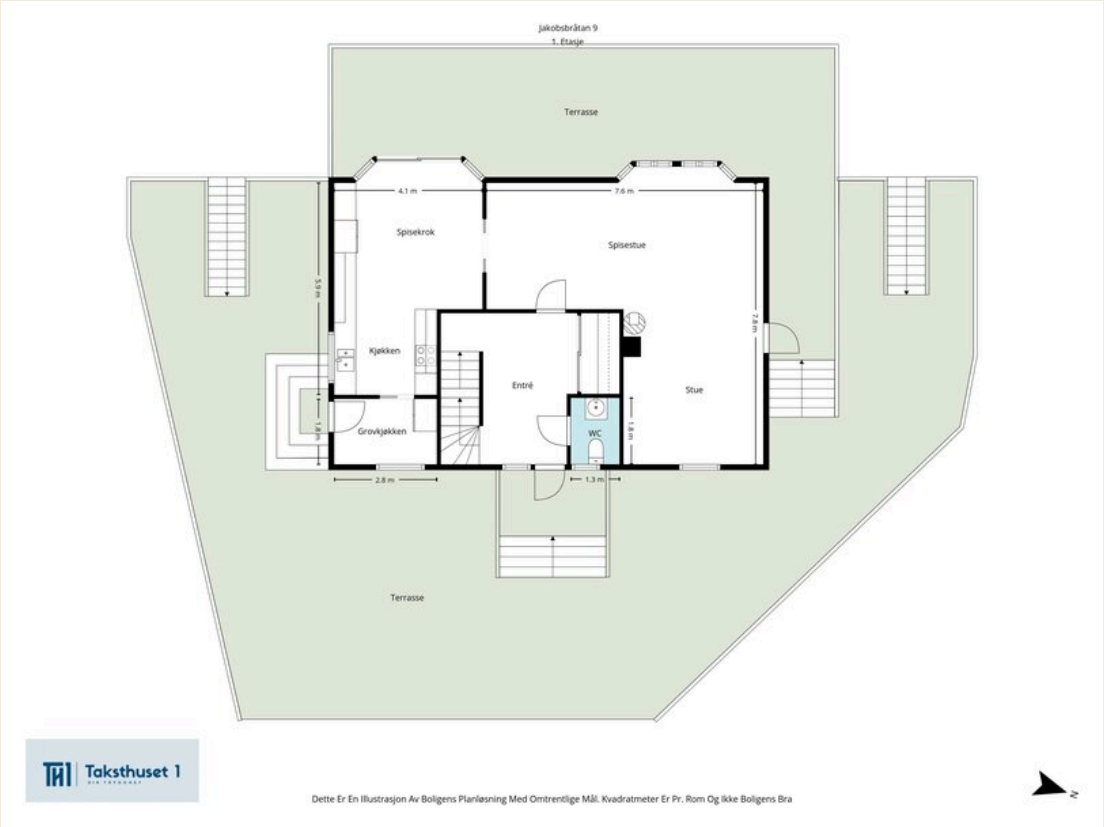
Kort fortalt

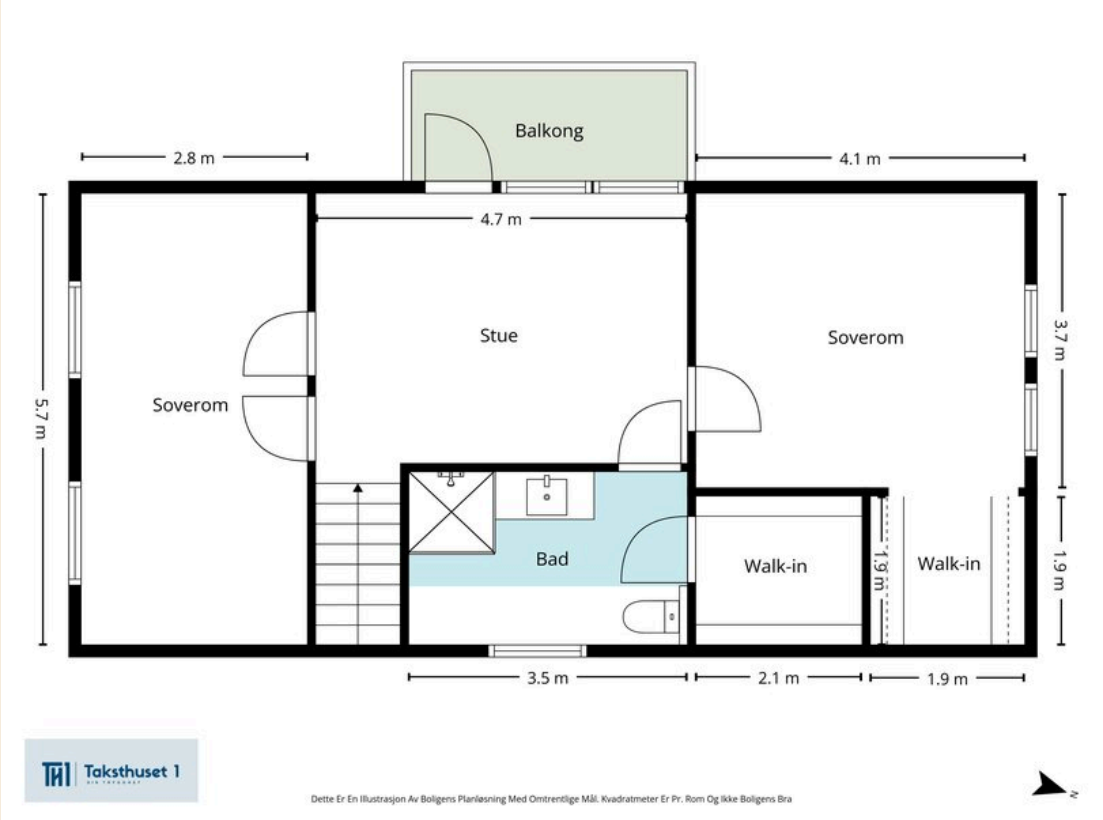
Velkommen til Jakobsbråtan 9, en stor, stilren og velholdt enebolig over tre plan. Området er ettertraktet og familievennlig, i kort gangavstand til skole, dagligvare, barnehager og helårs turveier. En inngjerdet hage innbyr til lek for de minste, og flotte uteplasser inkluderer en herlig terrasse på over 200 kvm. Terrassen ble oppført i 2019, og samme år fikk boligen nye vinduer. Parkeringen er god; i eller utenfor en stor dobbelgarasje fra 2025.

Kort fortalt:
Lekker enebolig over tre plan.
Vinduer og kledning fra 2019.
Dobbelgarasje oppført i 2025.
Terrasse rundt hele 1. etasje.
Uteplass ved underetasjen.
En balkong oppgradert i 2018.
Inngjerdet hage på nedsiden.
Gulvvarme i hele 1. etasje.
Klebersteinsovn montert i stuen.
Mulighet for flere soverom.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 139 kvm





2. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0336/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Jakobsbråtan 9, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96, bnr 109 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selger
Rune Hareton

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 216 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 235 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 251 kvm
BRA-e: 43 kvm
Totalt BRA: 294 kvm
TBA: 71 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 89 kvm.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 71 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm.
BRA-e: 43 kvm.
Total BRA: 139 kvm.
TBA: 232 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde underetasje: 2,34m.
Takhøyde 1. etasje: 2,33m.
Takhøyde 2. etasje: 2,35m.

Innhold
1. etasje: Hall, wc, stue, kjøkken og grovkjøkken.
2. etasje: Stue, bad, 2 soverom og 2 walk-in closet.
Underetasje: Gang, bad, 2 boder. 2 soverom og 1 innredet rom.

Annet: Kaldloft med tilgang via takluke i 2. etasje.

Standard
Hall
Velkommen inn i et flott familiehjem med god fleksibilitet. Inngangen er overbygd på den store terrassen, utstyrt med downlights, dekorstein og en sort ytterdør fra 2019. Vel inne gir hallen et godt førsteinntrykk, med downlights, varmekabler og store, lysegrå gulvfliser. Flisene fortsetter inn på et praktisk gjestetoalett, og hallen har mye oppbevaring i en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe. Inn til stuen er det glassdør, og boligen har egen inngang til underetasjen.

Stue/spisestue
Stuen er et stort og sosialt allrom; et flott samlingssted med fint lysinnslipp fra tre sider og meget god møbleringsfrihet i vinkelløsning. Vinduene inkluderer et karnapp og en glassdør til terrassen, og om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights i taket.

Gulvet har 1-stavs laminat, i fin kombinasjon med veggflater malt i en delikat gråtone. Med både gulvvarme og klebersteinsovn får man det lunt og godt i stuen. Veggene bak ildstedet er kledd med skiferstein for et helhetlig uttrykk. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper, og her kan familien samles for hyggelige måltider rundt et langbord. I underetasjen har boligen et innredet rom, som i dag benyttes som ekstra stue.

Kjøkken
Et flott kjøkken ligger innenfor stuen, og med dobbel skyvedør er det god kontakt mellom sonene. Samme type laminatgulv med varme bidrar til en flytende overgang mellom rommene. To teglsteinsvegger gir ekstra liv til kjøkkenet, og i tillegg til en stor spiseplass har rommet skyvedør ut til en pergola på terrassen.

Sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Selve kjøkkenet har en luftig utforming med god skap- og benkeplass – her kan hele familien bli med på matlagingen. Innredningen er fra 2008, med hvite, profilerte fronter, frostede overskap, heltre benkeplater og nedfelt oppvaskkum.

Belysning er montert over den ene benken, og over kokesonen har kjøkkenet en glassplate og en ventilator med avtrekk ut. På kjøkkenet står det en side by side kjøl/frys, og integrert i innredningen finner man platetopp, stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap. Tilknyttet kjøkkenet har boligen et grovkjøkken med egen utgang til terrassen.

Loftstue
Mellom soverommene i 2. etasje finner man en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Stuen forlenges av en koselig balkong for rolige stunder med kaffekoppen i hånda. Det er plass til både kontorkrok og sofagruppe, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen er praktisk, med toalett i alle etasjer. Hovedplanet har et ekstra wc-rom ved hallen, mens to lekre bad er fordelt i de øvrige etasjene. Begge badene ble stilfullt pusset opp i 2019. Nede er badet av god størrelse, innredet med store vegg- og gulvfliser i ulike gråtoner.

På badet er det både et dusjhjørne og et flott badekar med dusjløsning, der førstnevnte har slukrenne, regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet er innredet med downlights, varmekabler og vegghengt toalett. Et servantskap med hvite skuffer har tilhørende speilskap for god oppbevaring. Utenom toalettet har wc-rommet enkel servant med speil og flislagt gulv med varme.

Bad 2
Badet oppe er innredet med grå vegg- og gulvfliser i ulike størrelser og nyanser. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights og vegghengt toalett. Et dusjhjørne er utstyrt med rullestein, slukrenne, regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Baderomsinnredningen består av et stort speil og en hvit skapseksjon med toppmontert servant. Tilliggende badet finner man et hendig walk-in closet med hyller, skuffer og klesoppheng.

Soverom og garderobe
Boligen har to gode soverom i 2. etasje, og i underetasjen finner man to soverom til. Opprinnelig var det tre soverom i 2. etasje, og det kan enkelt reetableres dersom man har behov for flere soverom. Hovedsoverommet er malt i en mørk blåfarge, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære.

Det er plass til dobbeltseng, og rommet har både et stort garderobeskap og et eget walk-in closet. Sistnevnte er innredet med hyller, skuffer og klesoppheng. Hallen har en stor skyvedørsgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i to boder på nederste plan.

Parkering
I 2025 er det oppført en ny dobbelgarasje som måler ca. 43 kvm. Foran garasjen har boligen en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. september 2005.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, både faglært og ufaglært. Bad opp er renovert av KMK Entrepenør i 2018. Hele badet ble renovert og KMK hadde ansvar for oppdraget. Det elektriske ble gjort av Fjell Elektrikeren AS. Walk-in ifm bad oppe ble gjort av ufaglært. Bad nede er gjort i en kombinasjon av ufaglært og faglært i 2018. Romerike Rør ansvarlig for nytt røropplegg (rør i rør) montering av badekar, vegghengt toalett, opplegg vaskemaskin etc. Det elektriske er gjort av Linje Elektro

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja, både faglært og ufaglært. KMK Entrepenør har vært ansvarlig for prosjektet på badene.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært.

Satt inn ny klebersteinsovn (tror det var Steinsenteret i Ski) og flyttet ildsted.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja. Linje Elektro har gjort diverse arbeider med nytt elektrisk opplegg i stue/gang og ute samt legging/kobling av varmekabler i diverse rom. Også skiftet sikringsskap Fjell Elektrikeren har gjort diverse arbeid ifm bad Rælingen El-installasjon har gjort diverse arbeid ifm garasje og utelys

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? - Ja, 12.03.2018.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? - Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? - Ja. Har arbeidet blitt godkjent? - Ja. KMK Entrepenør ansvarlig for ombygning. Et stort oppholdsrom nede ble omgjort til to nye soverom og kjellerstue. I kjellerstuen er det godkjent varig opphold mot at det settes inn et nytt vindu som tilfredsstiller krav til rømning. Begge soverom er gjort iht krav fra kommune men ferdigattest er ikke søkt da vindu i kjellerstue ikke er satt inn. Det løper en 3 års frist fra november 2025 for å søke ferdigattest.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? - Ja, faglært og ufaglært. Bygging av terrasser og utbedring av uteområder er gjort i en kombinasjon av faglært (KMK Entrepenør) og egeninnsats. Steinlegging/støttemur er gjort i kombinasjon faglært (m3 Uterom) og egeninnsats Ny garasje bygget i 2025 i kombinasjon faglært og egeninnsats. KMK Entrepenør AS ansvarlig for prosjektet/bygg, Svart Stein AS gjorde grunnarbeid/støp av såle

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. Vannlekkasje fra bad oppe etter oppussing. Skaden ble rettet av faglært, KMK-Entrepenør ifm forsikringsoppgjør.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? - Ja. Det ble påpekt feil ved jordfeilvern på kontroll i 20218. Dette er rettet. Sikringsskap er i ettertid bytte.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? - Nei. Det er mulighet for etablering av hybel i kjeller.

Vet du om det mangler brukstillatelse eller ferdigattester ved boligen? - Ja. Ferdigattest på godkjent bruksendring av kjeller foreligger pt. ikke.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Byggemåte
Enebolig med 2 plan over underetasje. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.
- Utvendig > Balkong: Tettesjiktet på balkongen har nådd halvparten av levetiden.
- Utvendig > Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på den siste delen av trappene.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av gulvvarme i underetasjen, på begge badene og i hele 1. etasje. For vedfyring har stuen en klebersteinsovn. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannstanken er fra 2013, rommer ca. 200 liter og er plassert i en av bodene. Sikringsskapet har automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 34 000 kWh. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 32 300,-pr. 2025

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 32 300,-. Dette inkluderer vann, kloakk, renovasjon og feiegebyr. Det ble fakturert kr 27 065,- i kommunale avgifter for 2024.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 943 425,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 773 701,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 90238121

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 834 kvm (Eiertomt)

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge omgivelser med kort gangavstand til skole, barnehager og flotte turområder. En gangvei går langs eiendommen, og til barnas store glede er det flere lekeplasser i nabolaget. Selve tomten er romslig, opparbeidet med inngjerdet hage på nedsiden av huset. Den store gressplenen innbyr til lek for de minste, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen.

Kledningen ble skiftet og huset etterisolert i 2019. Samme år ble nye vinduer satt inn, og det ble oppført en flott terrasse rundt hele hovedetasjen. Terrassen går over flere nivåer, med et samlet areal på ca. 232 kvm. God belysning er montert, og terrassen har utestikk, levegger og trapper av naturstein ned til hagen. Det er adkomst fra både stuen og kjøkkenet, og i forlengelse av sistnevnte har terrassen en flott pergola med spilevegger og plassbygd sittebenk.
Under pergolaen er det plass til langbord, og størrelsen gir for øvrig flere soner til ulikt bruk – der man enkelt flytter seg etter solen gjennom dagen. Det store uterommet innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Ved inngangen til underetasjen finner man en steinlagt og delvis overbygd markterrasse på ca. 71 kvm. Sommerdagene nytes også på en balkong utenfor loftstuen. Balkongen er oppmålt til ca. 4 kvm, oppgradert med nytt gulv og rekkverk i 2018.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Smestad i Rælingen kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, idrettshall og svømmehall med mer. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Myrdammen, Ramstadsjøen og Tristillen er blant de populære turdestinasjonene i området og passer for både store og små.

Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingby, og her er det hopp- og alpinbakke, skøytebane, lekeplass, treningspark, skatepark, og en romslig kafeteria/varmestue.

De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste. En sykkeltur unna ligger Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro.

Servicetilbud
Fjerdingby sentrum har fått nye sentrumskvaliteter og er et flott tilskudd til dagens store idrettsaktivitet i området. Det kommunale bygget, Ravinen, mellom Marikollen ungdomsskole og Øvre Rælingsveg, huser helsetjenester og kulturtilbud. Det er helsestasjoner for barn og ungdom, legekontor, fysioterapisenter, pedagogisk-psykologisk tjeneste (PPT) og barnevern. Kulturtilbudet er styrket med et flott bibliotek som blir meråpent, kulturskole med dansesal, fleksisal, musikk- og kunstrom, ungdomsklubb og bandrom. Rett utenfor Ravinen er et torg og på andre siden finner du REMA-butikk, Ikigai Sushi, apotek og frisør. Torget får flotte kvaliteter og 220 sitteplasser. Det er også etablert en miljøgate med rognebærtrær, benker og ny busstopp.
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Hektnersletta, Rema 1000 Fjerdingby eller Kiwi Fjerdingby. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, og til Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Engerhagan og ligger ca. 3 min gange fra boligen. Buss "350 Lillestrøm" går hvert tiende minutt i rush-tiden, for øvrig går den hvert 30.min utover dagen. Med bil tar det ca. 12 min til Lillestrøm, 15 min til Strømmen, 31 min til Oslo S og 38 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn. Lillestrøm stasjon har et godt og rimelig parkeringstilbud til pendlere og togreisende. I Dampsagveien er det 242 utendørs parkeringsplasser, samt 320 innendørs parkeringsplasser i Stillverksveien som ligger like ved togstasjonen. Mer informasjon om priser finnes på banenor sine hjemmesider. I tillegg er det sykkelhotell for den litt mer sporty.

Eiendommen har gangavstand til Smestad barneskole (1-7 trinn) og kort vei til Marikollen ungdomsskole (8-10 trinn). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Espira Trisilbakken, FUS Hektneråsen og Smestadtoppen barnehage er blant noen av barnehagene i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 17.04.90. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det er gitt tillatelse til tiltak for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 19.11.2025. Tiltaket er bruksendring av bod/mat til soverom. I henhold til informasjon fra kommunen er underetasjen godkjent slik nye tegninger viser, med to soverom og kjellerstue.

Godkjent bruksendring av kjellerstue er gitt på bakgrunn av større rømningsvindu. Det er ikke søkt ferdigattest for tiltaket og vinduet i kjellerstuen er ikke satt inn. Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene. Kjøper påtar seg ansvar og risiko for å søke om ferdigattest, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Kommentar fra bygningssakkyndig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Planløsningen for 1. og 2. etasje samsvarer med dagens bruk uten vesentlige endringer. I kjelleren er det etablert to soverom, og prosess for omdisponering av arealet er igangsatt. Det er gitt tillatelse til tiltaket, men ferdigattest er ikke utstedt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse - nåværende i henhold til kommuneplan, og nærliggende områder er regulert til samme formål, tjenesteyting - nåværende og kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende.
I henhold til reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, felles lekeareal for barn, konsentrert småhusbebyggelse, naturområde, allmennyttig forsamlingslokale. Det fremkommer faresone - høyspenningsanlegg i nærområdet, denne berører ikke eiendommen direkte.

Det foreligger ikke reguleringsplanforslag som berører eiendommen p.t. Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne: https://kommunekart.com/. Konferer megler ved spørsmål.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3224/96/109:
30.08.2002 - Dokumentnr: 15524 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:37
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar fra megler: gnr/bnr 96/37 har rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde adkomstveg over denne eiendommen, og til å fremføre vann- og avløpsledninger, og å føre tilsyn med disse og utføre alle nødvendige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider. Dette gjelder Jakobsbråtan 7, naboeiendommen til Jakobsbråtan 9.

10.06.2002 - Dokumentnr: 9913 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:96 Bnr:37

01.01.2020 - Dokumentnr: 1014690 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:109

01.01.2024 - Dokumentnr: 132803 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:109

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 96/37 i Rælingen kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter.
Heftelsene kan ikke slettes.
Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen.

Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 000,-
Grunnpakke Bolig kr. 14 900,-
Markedspakke - Nordvik kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 137 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. november 2025

Megler
Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler 2
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Jakobsbråtan 9

Nabolaget Smestad - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 489 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 442 elever, 19 klasser	6 min 3.1 km
Rælingen videregående skole 579 elever	7 min 3.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	13 min 8.1 km

Ladepunkt for el-bil

Smedstad skole	7 min
Recharge Joker Hektnersletta	12 min

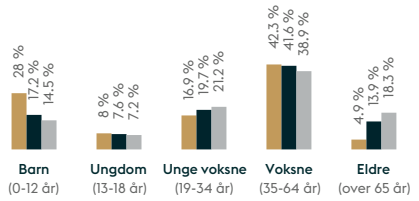
Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	6 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 6.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 96 barn	6 min 0.5 km
Hektneråsen Fus barnehage (1-5... 114 barn	9 min 0.7 km
Espira Tristilbakken barnehage... 119 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smestad	2 756	889
Rælingen kommune	19 024	7 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	5 min
Smestad lekeplass	7 min
Puls Marikollen	6 min
Feel24 Rælingen	7 min

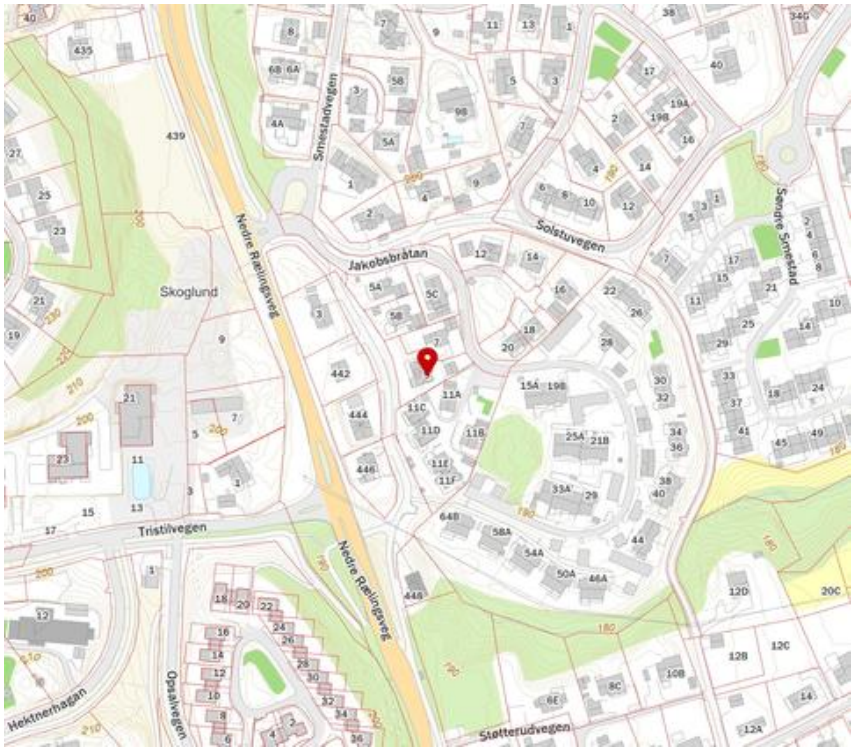
«Det er litt som i Hakkebakkeskogen. Ganske trygt for barna»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Jakobsbråtan 9, 2008 FJERDINGBY
RÆLINGEN kommune
gnr. 96, bnr. 109

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 15.09.2025 **Rapportdato:** 25.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21739-1728 **Referansenummer:** IL1228

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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, branneller 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 med 2 plan over underetasje.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er skiftet og det er etterisolert med 50mm isolasjon i 2019.
Vegger av betong i underetasjen med malt overflate.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverk er målt til 93cm.
Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Balkongen er tekket med metallplater.
Trerekkverket er målt til ca. 113cm.
Gulv og rekkverk er nytt i 2018.
Utvendig trapper av tre og naturstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har har malte overflater og trepanel. Innvendige tak har malte overflater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i underetasjen.

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av innredet rom i måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i 1. etasje.
Gulvet har laminat, betong og teppe. Veggene har plater og panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendig har boligen malte profilerte dører. Glassdør mellom gang og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt og er utstyrt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kombiovn og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og malt overflate på innvendige vegger og tak. Det er utstyrt med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er rør i rør til bad i

Beskrivelse av eiendommen

underetasje.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukkere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1990.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Boligen ligger i et skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Planløsningen for 1. og 2. etasje samsvarer med dagens bruk uten vesentlige endringer. I kjelleren er det etablert to soverom, og prosess for omdisponering av arealet er igangsatt. Det er gitt tillatelse til tiltaket, men ferdigattest er ikke utstedt.

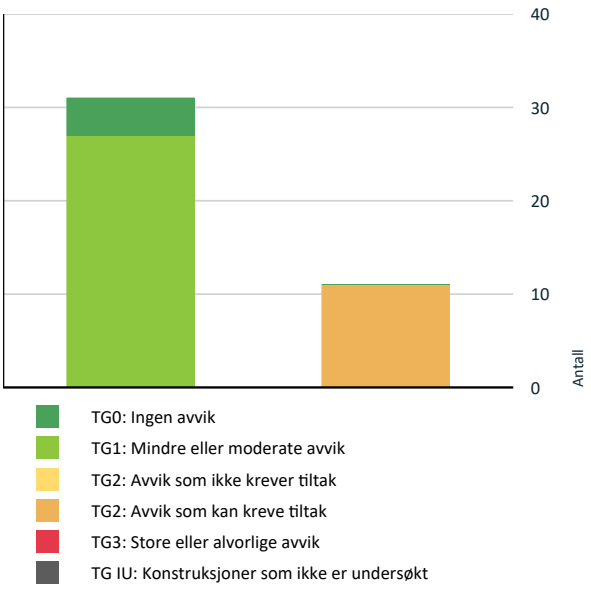
Garasje

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Baklong	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1990

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Utover dette registreres det mosegroing på taket.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Som et strakstiltak, bør taket renses for mose.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er skiftet og det er etterisolert med 50mm isolasjon i 2019.
Vegger av betong i underetasjen med malt overflate.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales en utvidet byggteknisk kontroll av loftets konstruksjon for å vurdere behov for forebyggende vedlikehold.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Baklong

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Balkongen er tekket med metallplater.
Trerekkverket er målt til ca. 113cm.
Gulv og rekkverk er nytt i 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet på balkongen har nådd halvparten av levetiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsyn i tiden som kommer. Det er vanskelig og si noe om når tettesjiktet eventuelt må skiftes.

TG 2 Terrasse

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverk er målt til 93cm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper av tre og naturstein.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har har malte overflater og trepanel. Innvendige tak har malte overflater og trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i underetasjen.

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i 2. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av innredet rom i måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i 1. etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, betong og teppe. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Det er utført indikasjonsfuktmåling ved boring av hull med diameter ca. 73 mm i konstruksjonen og bruk av uisolerte trepigger.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde av fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke forveksles med en fuktkåling.
Resultatet må tolkes med forsiktighet og kan ikke anses som garanti for fravær av fukt eller fuktskader.
Metoden har en måleusikkerhet på bakgrunn av målemetodikken, og lokale variasjoner i materialer, temperatur og konstruksjon kan påvirke resultatet.
Fuktforholdene kan endre seg over tid, og en ny måling på et senere tidspunkt kan gi avvikende resultater.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på den siste delen av trappene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da løsningen tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Glassdør mellom gang og stue.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og er utstyrt med downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kombiovn og stekeovn.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malt overflate på innvendige vegger og tak. Det er utstyrt med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er rør i rør til bad i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 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.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja





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.

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukkere.

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

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Nybygget.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med trekonstruksjoner og er bygget i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av garasjen, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingsloven.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	89			89	71
1. Etasje	96			96	232
2. Etasje	66			66	4
SUM	**251**				**307**
SUM BRA	**251**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Gang, bad, bod 1, bod 2, soverom 1, soverom 2, stue		
1. Etasje	Kjøkken, grovkjøkken, stue/spisestue, hall, toalettrom		
2. Etasje	Stue, soverom 1, soverom 2, walk-in closet 1, walk-in closet 2, bad		

Kommentar

Takhøyde underetasje: 2,34m.
Takhøyde 1. etasje: 2,33m.
Takhøyde 2. etasje: 2,35m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen for 1. og 2. etasje samsvarer med dagens bruk uten vesentlige endringer. I kjelleren er det etablert to soverom, og prosess for omdisponering av arealet er igangsatt. Det er gitt tillatelse til tiltaket, men ferdigattest er ikke utstedt.

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
Kommentar: Se nærmere omtale i egenerklæringen til selger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

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
Kommentar: Garasjen er nybygget innenfor de siste 5 år.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	241	10
Garasje	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Bente Sørlie Tranø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	96	109		0	834.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jakobsbråtan 9 9

Hjemmelshaver
Hareton Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Fjerdingby i Rælingen kommune.
Eiendommen ligger i et etablert boligområde med eneboliger og rekkehus, og har adkomst via lokale veier med begrenset trafikk.
Det er gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Området har bussforbindelser mot Lillestrøm og Oslo.
Beliggenheten gir praktisk tilgang til både lokale servicetilbud og grøntområder.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysinger gitt av eier

Kommer senere

Oppvarming av boligen

Det er etablert vedovn i stuen.
Det er elektriske varmekabler i kjeller og 1. etasje.
Det er elektriske varmekabler på bad.
Utover dette er det elektriske panelovner.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre utvendig kledd.
Taket er et halvvalmet tak tekket med takstein.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2.lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	25.11.2025		Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	25.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	25.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
TIllatelse til tiltak - Rom i kjeller	25.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	25.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	25.11.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	
2	25.11.2025	
3	25.11.2025	
4	26.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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/IL1228

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hareton, Rune	9578-5994-4-463677	2025-11-26 22:45:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. nov. 2025

Oppdragsnummer
60-0336/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jakobsbråtan 9, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Rune Hareton

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90238121
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad opp er renovert av KMK Entrepenør i 2018. Hele badet ble renovert og KMK hadde ansvar for oppdraget. Det elektriske ble gjort av Fjell Elektrikeren AS. Walk-in ifm bad oppe ble gjort av ufaglært. Bad nede er gjort i en kombinasjon av ufaglært og faglært i 2018. Romerike Rør ansvarlig for nytt røropplegg (rør i rør) montering av badekar, vegghengt toalett, opplegg vaskemaskin etc. Det elektriske er gjort av Linje Elektro

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KMK Entrepenør har vært ansvarlig for prosjektet på badene

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny klebersteinsovn (tror det var Steinsenteret i Ski) og flyttet ildsted

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Linje Elektro har gjort diverse arbeider med nytt elektrisk opplegg i stue/gang og ute samt legging/kobling av varmekabler i diverse rom. Også skiftet sikringsskap Fjell Elektrikeren har gjort diverse arbeid ifm bad Rælingen El-installasjon har gjort diverse arbeid ifm garasje og utelys

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 12.03.2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KMK Entrepenør ansvarlig for ombygning. Et stort oppholdsrom nede ble omgjort til to nye soverom og kjellerstue. I kjellerstuen er det godkjent varig opphold mot at det settes inn et nytt vindu som tilfredsstiller krav til rømning. Begge soverom er gjort iht krav fra kommune men ferdigattest er ikke søkt da vindu i kjellerstue ikke er satt inn. Det løper en 3 års frist fra november 2025 for å søke ferdigattest.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygging av terrasser og utbedring av uteområder er gjort i en kombinasjon av faglært (KMK Entrepenør) og egeninnsats. Steinlegging/støttemur er gjort i kombinasjon faglært (m3 Uterom) og egeninnsats Ny garasje bygget i 2025 i kombinasjon faglært og egeninnsats. KMK Entrepenør AS ansvarlig for prosjektet/bygg, Svart Stein AS gjorde grunnarbeid/støp av såle

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Vannlekkasje fra bad oppe etter oppussing. Skaden ble rettet av faglært, KMK-Entrepenør ifm forsikringsoppgjør.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Det ble påpekt feil ved jordfeilvern på kontroll i 2028. Dette er rettet. Sikringsskap er i ettertid bytte.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er mulighet for etablering av hybel i kjeller

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Ferdigattest på romdeling kjeller foreligger pt ikke

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0336/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hareton, Rune	**2025-11-26**

Identifikasjon

bankID Hareton, Rune

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

RÆLINGEN KOMMUNE
RÅDHUSET
BYGNINGS- OG REGULERINGSETATEN
POSTBOKS 100
2008 FJERDINGBY
TLF. 83 51 00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygn.lov av 14.juni 1985, prg. 99, nr 2 og 3.

Br.932b/EB/wo

BYGGEPLASS (ADR)		ARB.ART		GNR/BNR
Jakobsbråten 9,		Nybygg		96/37
BYGN.ART	DATO FOR SØKN.	DATO FOR VEDT.	SAK NR.	
Enebolig	14.02.1989	28.08.89	DB 121/89	
BYGGHERRE		ADRESSE		TLF.
Marit og Bård Engelberth		Tveter, 2009 Nordby		
ANMELDER		ADRESSE		TLF.
Myresjøhus Norge A/S		Nittedalsgt.1, 2000 Lillestrøm		
ANSVARSHAVENDE		ADRESSE		TLF.
over grunnmur: Roar Fosshaug		"	"	"
gr.- og grunnmur: Marit Engelberth, Tveter, 2009 Nordby				

Etter foretatt befaring den 10.04.1990 gis i medhold av plan- og bygn.lovens prg. 99 midlertidig brukstillatelse for eneboligen.

Ansvarshavende pålegges å besørge følgende restarbeider utført:

1. Montering av ventil i wc 1. etg.
2. " av terrasse. Dør ut til denne skal sikres.
3. " " trapp utv. v/vaskerom.
4. " " røykvarsler.
5. " " brannslunkningsutstyr.
6. Resterende arbeid i kjeller.
7. Innpussing av kjellervinduer utv. og dører.

Arbeidet må være utført innen: 30.12.1990. Punkt nr.4 og 5 utføres straks.

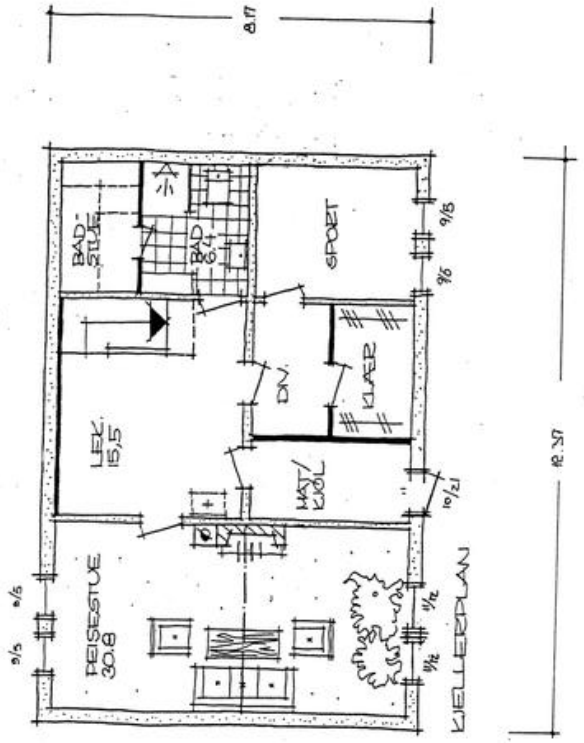
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Rælingen, den 17/4-1990
Bjørn P. Hansen
overing.

Einar Berntsen
bygn.kontr.

Kopi: Byggherre, anmelder, ansv.h., folkereg., planavd., komm.fakt., bygn.kontr., brannvernavdelingen.

Bygn.nr.: 6831753
Leieareal: 194 m2
Leilighet: 1



Sak nr. DB 121/88.
Godkjent
2 8 AUG. 1989
Rælingen Bygningsråd

KONTRAKTSGRUNNLAG	
TEGN.DATERT 21/10-88 SIST REV. 17/1-89	
SIGN. BYGGHERRE	SIGN. SELGER
B. E.	W. G.
LILLESTRØM 24/1-89	

A	SLUTTSEDDEL	BK	17.01.89

PLAN U.ETG.

Myresjöhus
HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD
Tlf. (09) 31 03 44

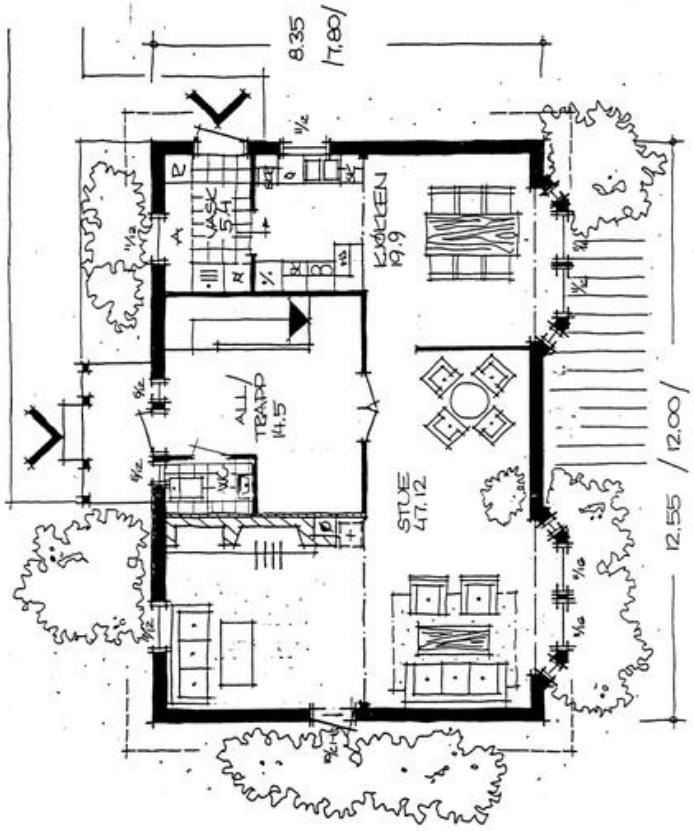
Byggherre: BÅRD OG MARIT ENGEBRETH

Byggested: BJØRKEBO, RÆLINGEN

Gnr.: 56 Bnr.: 37 Tomt nr.:

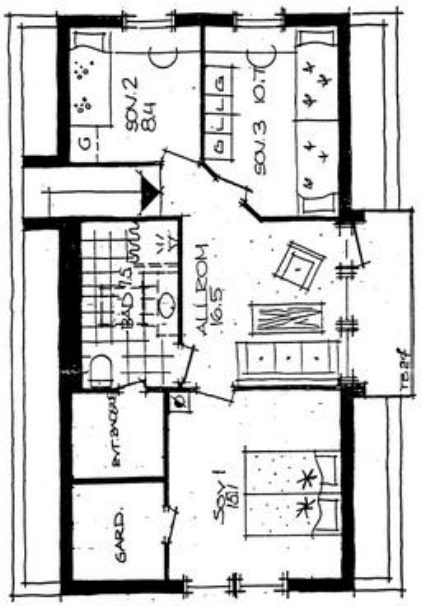
Hustype: E-45° / PRIV.

Dato:	Tegn.:	Målestokk:
21.10.88	BK	1:100



PLAN 1. ETG. (93.60 m²)
BA TOT.: 149.76 M²

BYA 143 m²



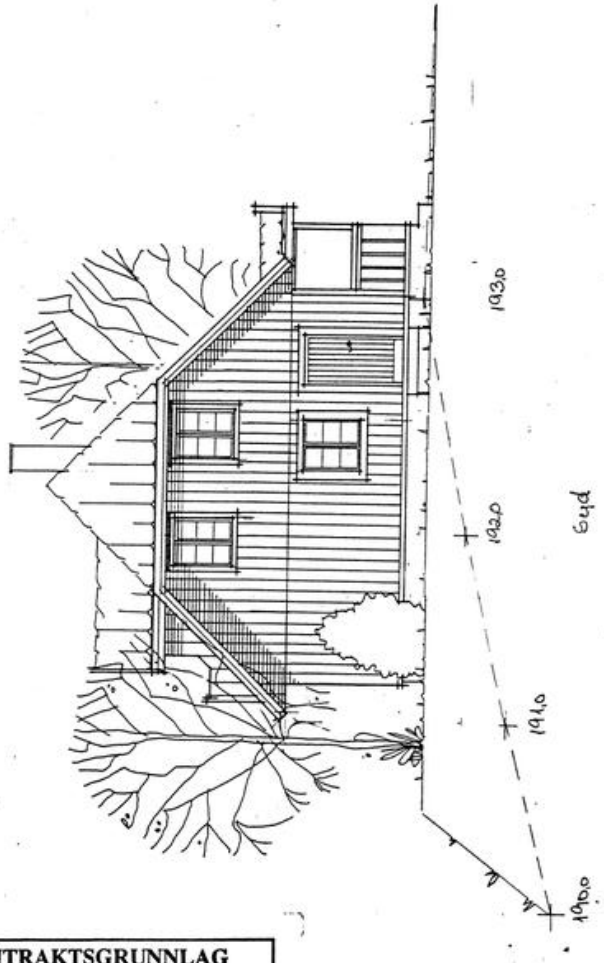
PLAN 2. ETG.

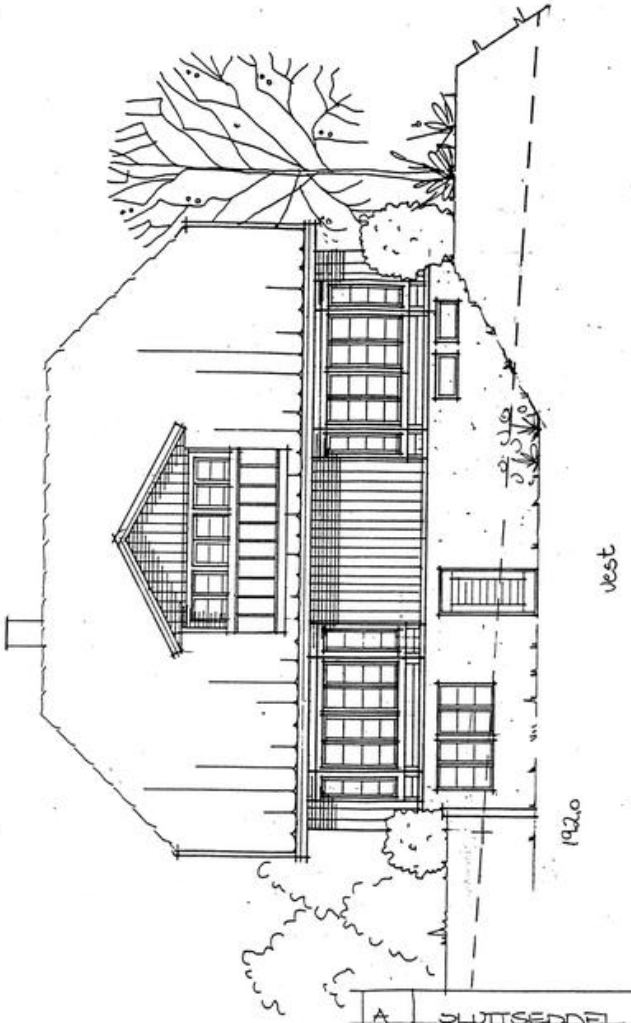
Sak nr. DB 181/89
Godkjent
2 8 AUG. 1989
Rælingen Bygningsråd

KONTRAKTSGRUNNLAG	
TEGN.DATERT 21/10-88 SIST REV. 17/1-89	
SIGN. BYGGHERRE	SIGN. SELGER
B.E.	W.G.
LILLESTRØM 0411-89	

A	SLUTTSEDDEL	BK	17.01.89

PLAN 1. OG 2. ETG.	Myresjöhus HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD Tlf. (091) 31 03 44	
Byggherre: BJØRD OG MARIT ENGELHEIM		
Byggested: BJERKEBO, RÆLINGEN	Hustype: E45°/PRIV.	
Gnr.: 96 Bnr.: 37 Tomt nr.:	Dato: 21.10.88	Tegn.: BK
		Målestokk: 1:50





KONTRAKTSGRUNNLAG	
TEGN.DATERT 21/10-88 SIST REV. 18/1-89	
SIGN. BYGGHERRE	SIGN. SELGER
B. E.	W G.
LILLESTRØM 24/1-89	

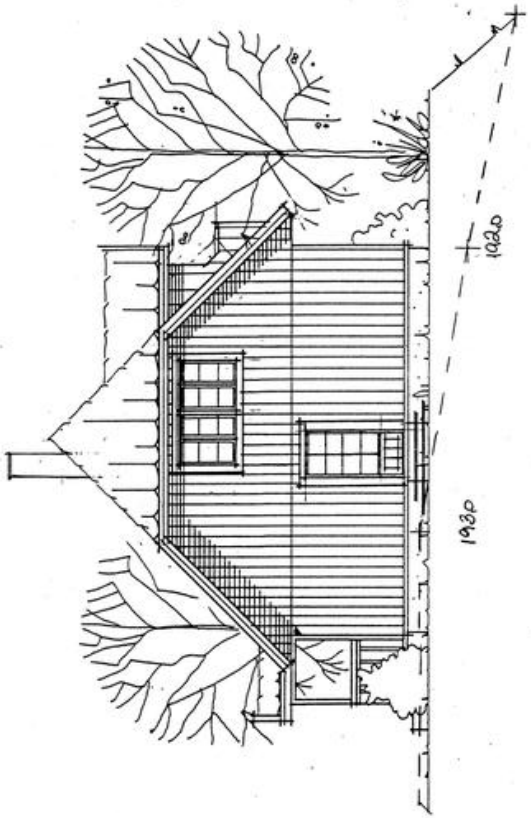
Sak nr. DB 121/88
Godkjent
28 AUG. 1989
Rælingen Bygningsråd

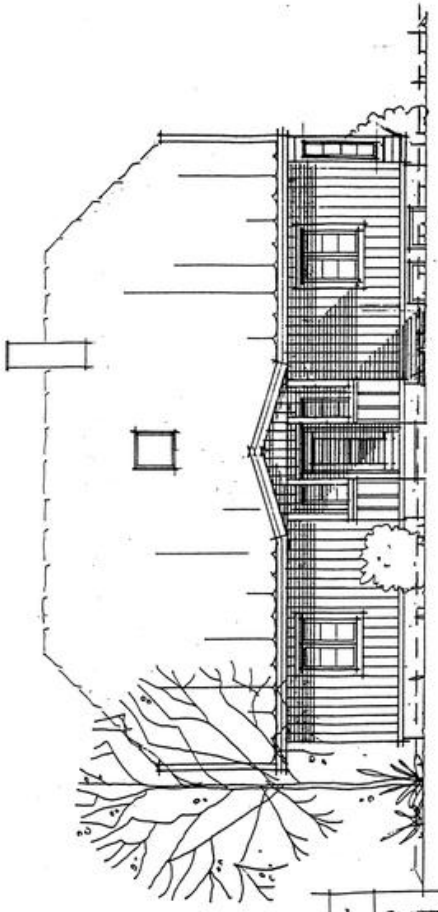
A	SLUTTSEDDEL	BE	18.01.89

FASADER

Myresjöhus
HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD
Tlf. 1091 31 03 44

Byggherre: BÅRD OG MARIT ENGELBERTH
Byggested: BJØKEBO, RÆLINGEN
Hustype: E46°
Gnr.: 96 Bnr.: 37 Tomt nr.:
Dato: 21.10.88
Tegn.:
Målestokk:





15 FEB 1989

Sak nr. DB 121/89
Godkjent
28 AUG. 1989
Rælingen Bygningsråd

A	SLUTTSEDDEL	BC	17.01.89

KONTRAKTSGRUNNLAG	
TEGN.DATERT 21/10-88 SIST REV. 17/1-89	
SIGN. BYGGHERRE	SIGN. SELGER
B. E.	W.G.
LILLESTRØM 24/1-89	

FASADER

Myresjöhus
HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD
Tlf. (09) 31 03 44

Byggherre: BÅRD OG MARIT ENGELBERTH

Byggested: BJØRKEBO, RÆLINGEN

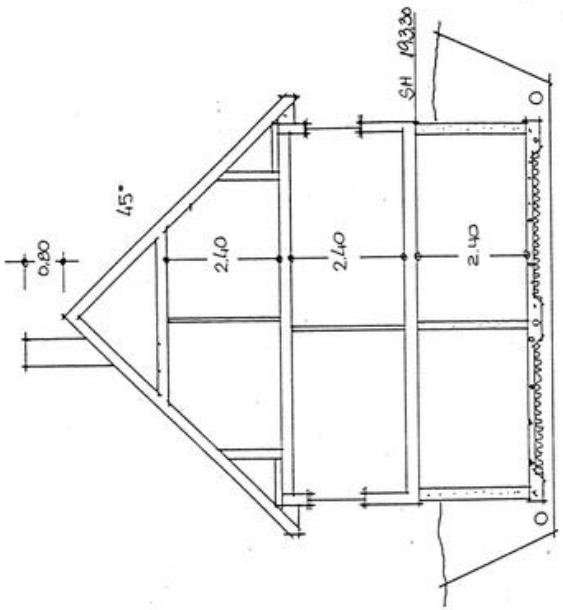
Hustype: EGS/PRIV.

Gnr. 96 Bnr. 37 Tomt nr.:

Dato:	Tegn.:	Målestokk:
21.10.88	BC	1:100

KONTRAKTSGRUNNLAG	
TEGN.DATERT 18/1-89 SIST REV.	
SIGN. BYGGHERRE	SIGN. SELGER
B.E.	W-G
LILLESTRØM 24/1-89	

15 FEB. 1989

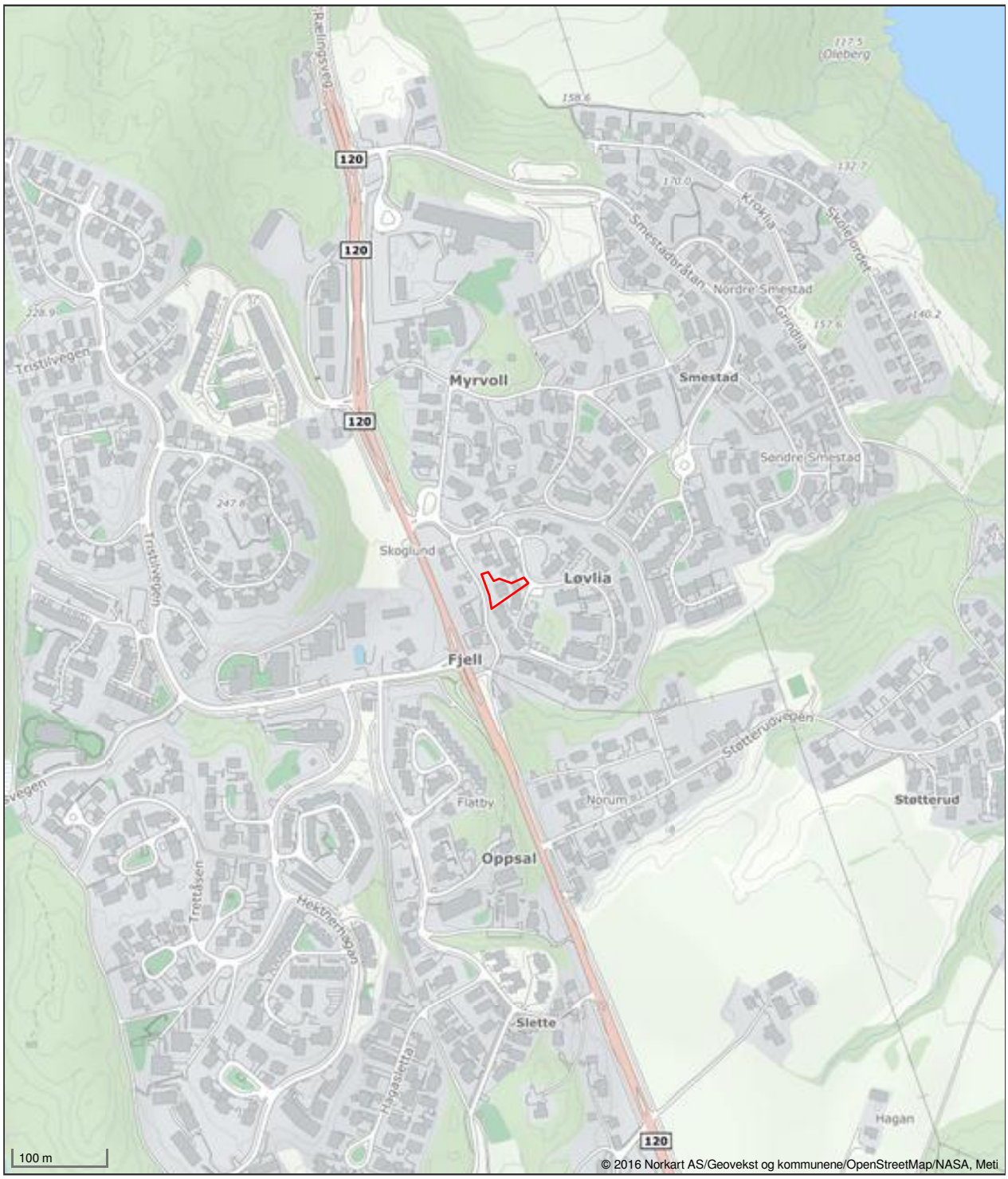


Sak nr. DB 1.1.1.8...
Godkjent
28 AUG. 1989
Rælingen Bygningsråd

SNITT	Myresjöhus HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD Tlf. (091) 31 03 44	
Byggherre: BØRD OG MARIT ENGELBERTH		
Byggested: BJERKEBO, RÆLINGEN	Hustype: EAST / PRIV.	
Gnr.: 86 Bnr.: 37 Tomt nr.:	Dato: 18.01.89	Tegn.: BK
		Målestokk: 1:100

Utskriftsdato: 03.09.2025

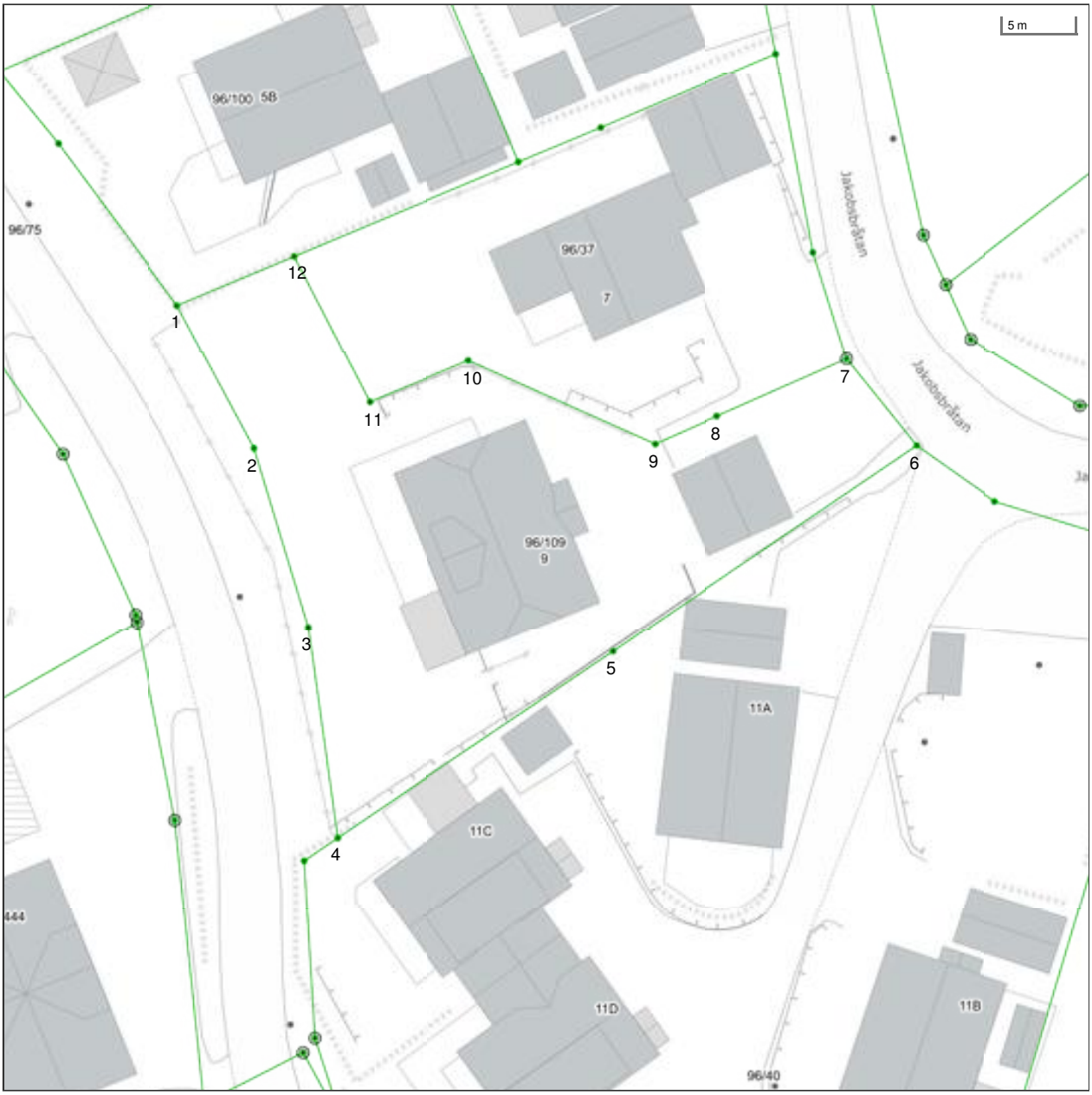
Oversiktskart for eiendom 3224 - 96/109//



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

Utskriftsdato: 03.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3224 - 96/109//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	834,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642567,05	**Øst**	617056,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642582,54	617036,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	8,74	
2	6642572,83	617042,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,21	
3	6642560,64	617046,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,87	
4	6642546,22	617048,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,63	
5	6642559,59	617067,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,88	
6	6642574,46	617087,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	25,28	
7	6642580,27	617082,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,66	
8	6642576,04	617074,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,74	
9	6642573,99	617069,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,72	
10	6642579,32	617056,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,04	
11	6642576,26	617050,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,41	
12	6642586,16	617044,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	11,34	

Grunnkart

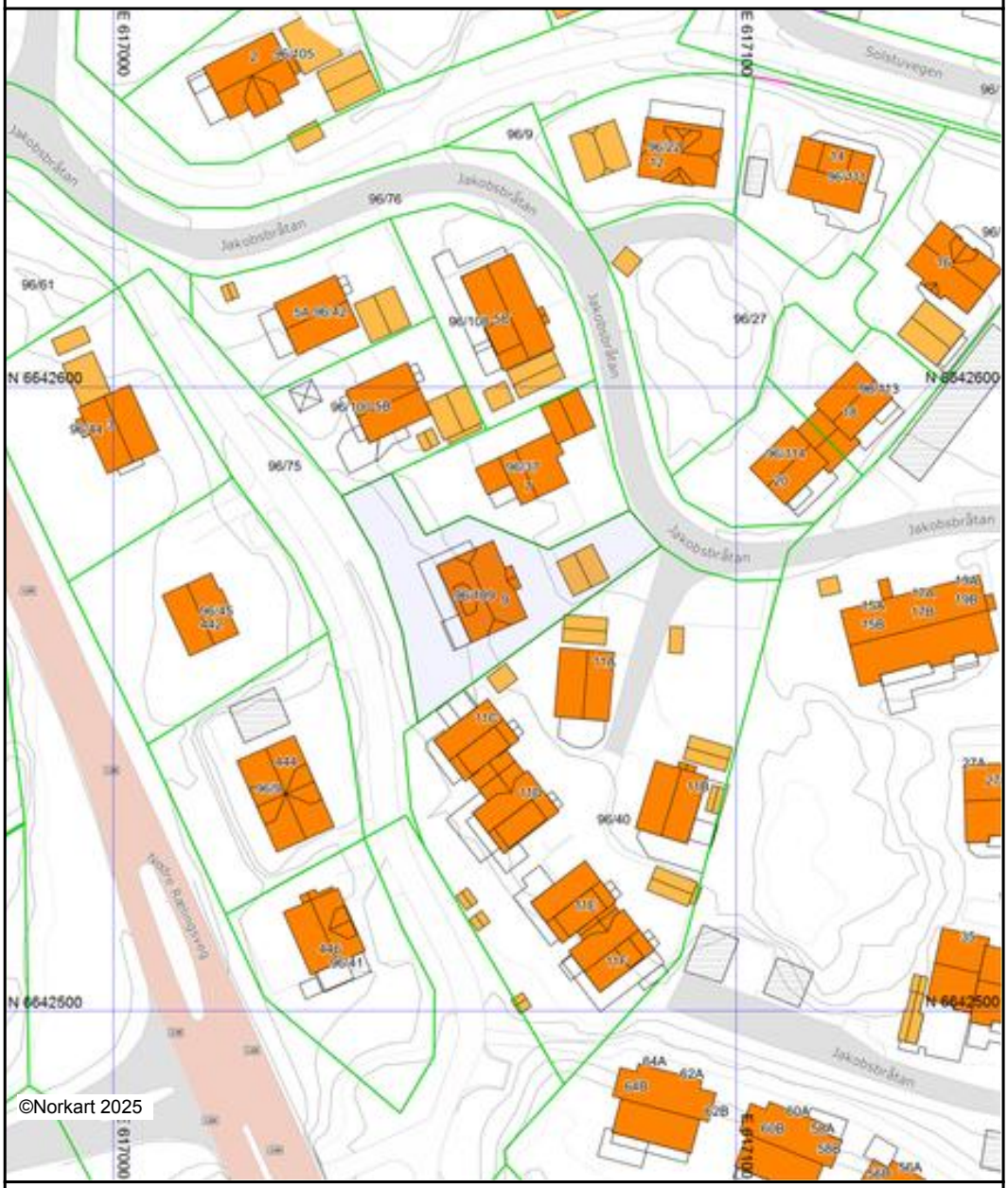
Rælingen kommune

Eiendom: 96/109
Adresse: Jakobsbråtan 9
Dato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

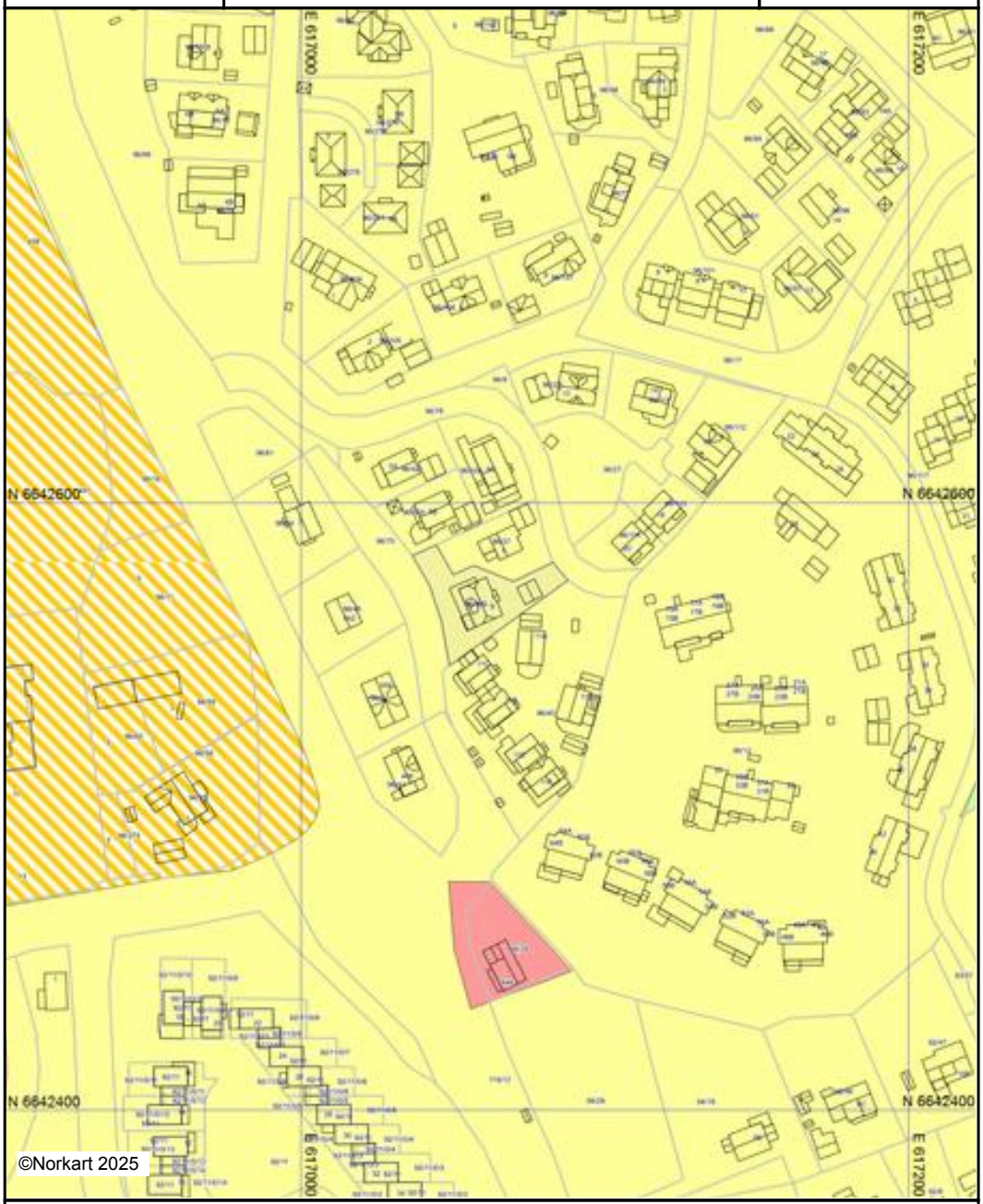
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/109
Adresse: Jakobsbråtan 9
Utskriftsdato: 03.09.2025
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



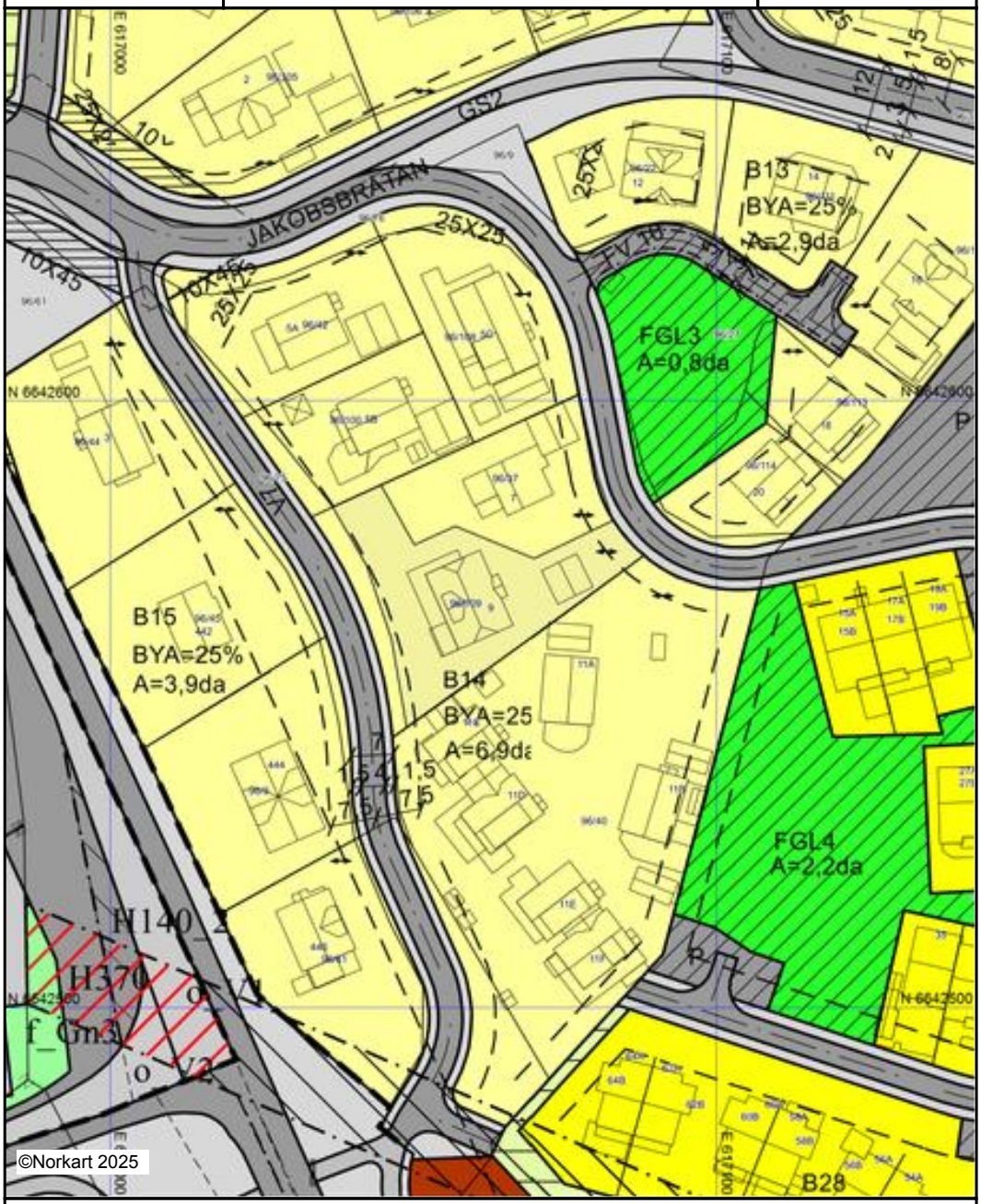
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/109
Adresse: Jakobsbråtan 9
Utskriftsdato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



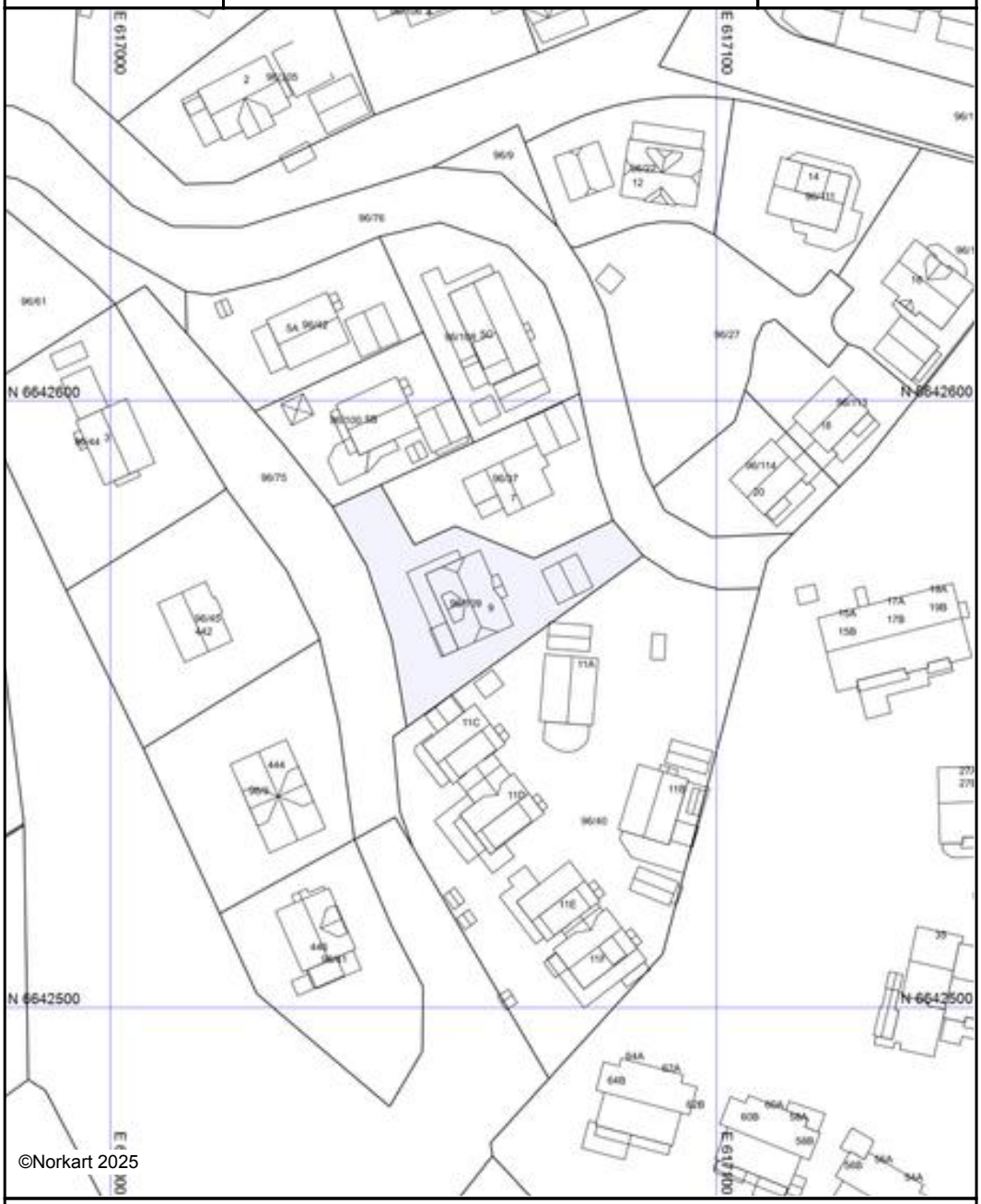
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 96/109
Adresse: Jakobsbråtan 9
Utskriftsdato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Rælingen kommune

Ledningskart

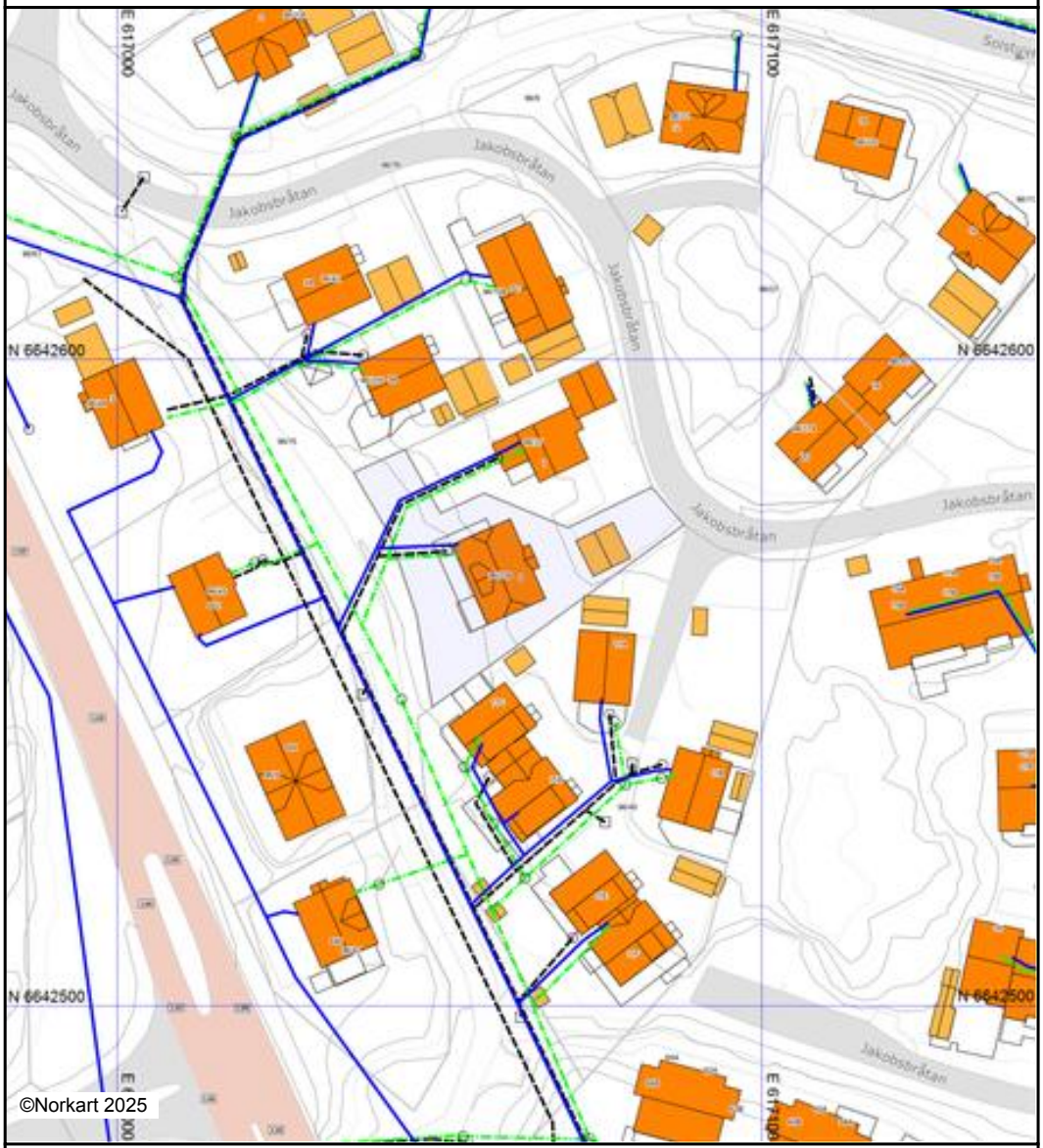
Eiendom: 96/109
Adresse: Jakobsbråtan 9
Dato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

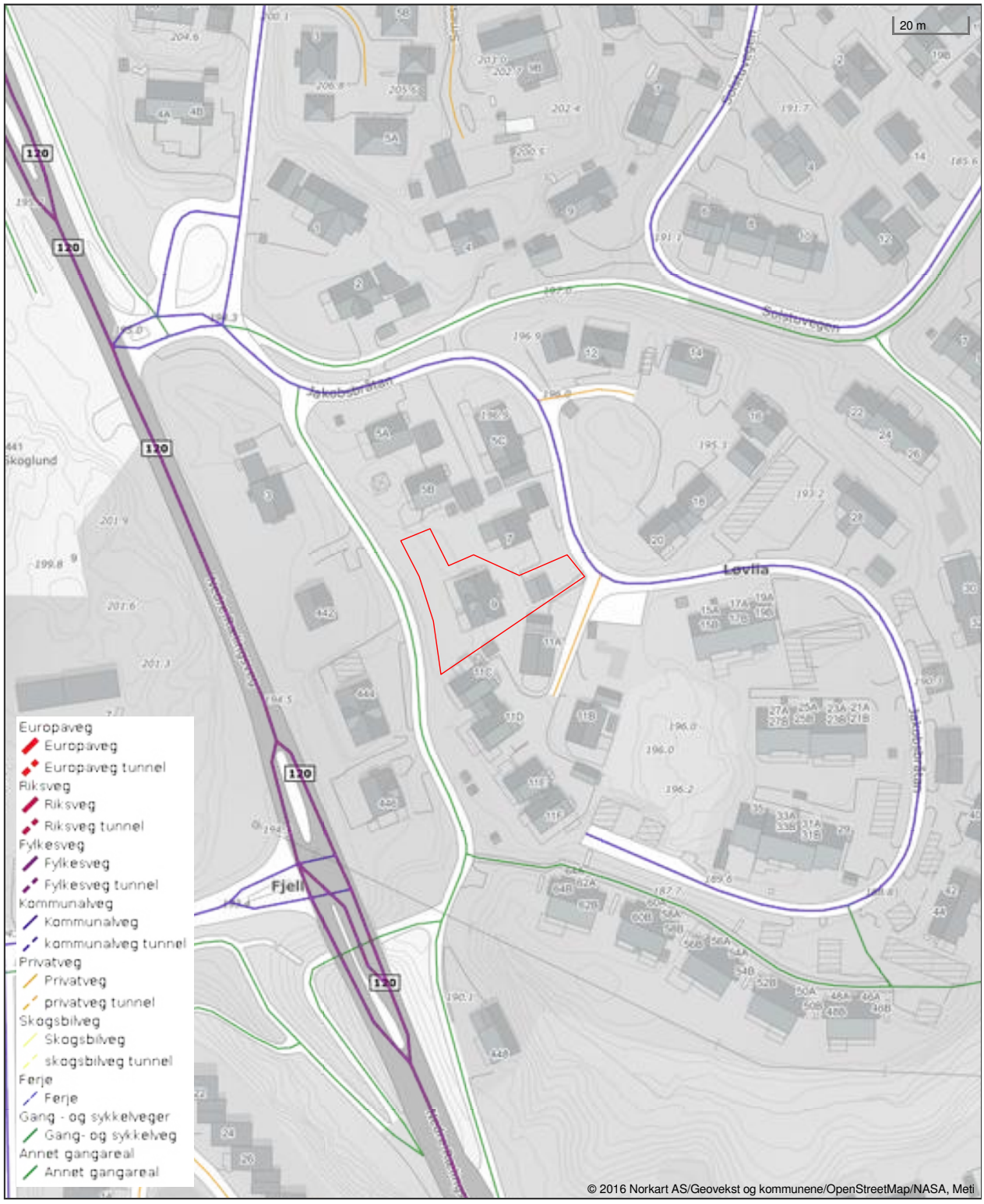
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 03.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 96/109//



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

Utskriftsdato: 03.09.2025

Rælingen kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jakobsbråtan 9, 2008 FJERDINGBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 834 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	161
Navn	Smestad, Gnr. 97, Bnr. 20 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/128/161_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 834 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B14

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	834.4
Etablert dato	24.05.2002	Historisk oppgitt areal	835
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	96/109
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/109
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	25.01.2011 25.01.2011			96/37, 96/40, 96/75, 96/76, 96/100, 96/109
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.05.2002	4845		96/37 (-835), 96/109 (835)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642567.05	617056.1	0	Ja	834.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HARETON RUNE F021275*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	JAKOBSBRÅTAN 9 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Jakobsbråtan 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	501 Nordby 1	Tettsted	701 Smestad
Valgkrets	4 Smestad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6831753		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	17.04.1990
2	150492351		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 6831753: Enebolig (111), Tatt i bruk 17.04.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	248
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	248
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.09.1989	04.09.1989
Igangsettingstillatelse	02.10.1989	02.10.1989
Tatt i bruk	17.04.1990	17.04.1990

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jakobsbråtan 9	H0101	96/109	248	4	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	65	0	65	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0
U01	0	91	0	91	0	0	0

2: Bygning 150492351: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	96/109	-	-	-	-	-

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SMESTAD, GNR. 97 BNR. 20 M.FL.

PLAN DATERT 13.05.03 SIST REVIDERT 20.02.04

Plan og bestemmelser vedtatt av kommunestyret 12.11.03 i sak 0060/03, endret ved vedtak i planutvalget 16.02.04 i sak 0001/04.

RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

20.02.04, _____
for Ordfører

Følgende planer utgår ved vedtak av reguleringsplanen:
Reguleringsplan for Smestad, Stadfestet 04.10.78
Reguleringsendring for Løvlia, gnr. 96 bnr. 12 m.fl., vedtatt 13.04.89
Reguleringsendring for gnr. 96 bnr. 27, 42, 37 og 40, vedtatt 19.01.89
Reguleringsendring for del av Smestad gnr. 96 bnr. 68, vedtatt 18.09.95
Reguleringsendring for del av Smestad (Solstuvegen m.m.), vedtatt 11.09.96.

§ 1 Planens hensikt og reguleringsformål

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en videre utbygging i Smestadområdet, gjennom en ny samlet plan for hele området, hvor det avsettes arealer for nye boligområder og ny skole og barnehage, samtidig som eksisterende boligmiljø og natur- og kulturlandskap søkes ivaretatt i størst mulig grad.

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	- frittliggende boliger (B1-B24) - boliger - konsentrert småhusbebyggelse (B25-B30) - offentlige bygninger; skole/barnehage/nærmiljøanlegg (OUB) - allmennyttig; forsamlingslokale/ Musikkhytta (A)
Offentlige trafikkområder	- kjøreveger (V1-V11) - gang- og sykkelveger/fortau - grøft/ annet vegareal
Fareområder	- høyspentlinjer (F1 - F2)

Spesialområder	- bevaring – Kongevegen/ turveg (SBT1-SBT3) - bevaring – rydningsrøyser (SFB) - friluftsområder (SF, SFB) - privat veg/ parkering (SP) - frisiktsoner
Fellesområder	- felles adkomstveger (FV1-FV 10) - felles grøntområder (FG1-FG5) - felles lekeområder (FL1-FL5) - felles grønt og lekeområder (FGL1-FGL4)

I tillegg til bestemmelser for de enkelte områdene, kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2 Fellesbestemmelser for byggeområdene

2.1 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i reguleringsbestemmelsene, jfr. plan- og bygningslovens § 26.

2.2 Områdene B2, B3, B4, B5, B6, B8, B11, B15, B16, B17 , B18, B19, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27 og B30, kan ikke bygges ut før gang- og sykkelveg med underganger og busslommer, er etablert langs Rv 120 på strekningen fra Støtterudvegen til Kirkebyvegen/Fjerdingby.

Utbygging av de nevnte områdene kan heller ikke skje før nødvendig skole- og barnehagekapasitet og div. tekniske infrastruktur er etablert.

2.3 Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy i rundskriv T 8/79 skal følges. Før områder/tomter ut mot Rv 120 tillates bebygd, må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

2.4 Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus m.v.

2.5 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate. Garasje/carport skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

2.6 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

2.7 Transformatorkiosker skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farge.

2.8 Detaljplaner for tekniske anlegg i fbm. vann og avløp, skal godkjennes av kommunen / ledningseier før arbeidene igangsettes.

§ 3 Områder for frittliggende boliger (B1 – B24)

3.1 Områdene B1 - B24 kan bebygges med frittliggende boliger, med en hovedbruksenhet. Maks. tillatt bebygd areal; BYA = 25 % av tomtens nettoareal.

3.2 Gesimshøyden må ikke overstige 7 m og mønehøyden må ikke overstige 9 m, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.3 På de tomter hvor det terrengmessig ligger til rette for det, kan kommunen kreve at det bygges hus med sokkeletasje.

3.4 Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak/halvvalm med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Kommunen forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser, avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate i inntil 1/3 av husets lengde.

3.5 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

3.6 Ved søknad om tiltak skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet følgende:

- bebyggelsens plassering (bolig, garasje/carport m.m)
- eksisterende og fremtidige terrenghøyder
- adkomst til tomt/ bolig
- parkering/ biloppstillingsplasser
- eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger
- eksisterende vegetasjon, med spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det i tillegg kreves utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

På områdene B8, B19 og B24 skal det avsettes plass til snøopplag.

For områdene B2, B3, B4, B5, B19, B21 og B24, kreves det også framlagt tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene.

3.7 Det stilles krav om 3 biloppstillingsplasser pr enebolig, inklusiv garasje.
For første hybelleilighet kreves det 2 plasser, for de etterfølgende kreves det 1 plass pr. leilighet. Bolig med hybelleilighet over 55 m² defineres som en tomannsbolig.

3.8 Før utbygging av areal med ravinedal på område **B3** må fyllinger her ha satt seg. Fra fyllingstidspunkt til utbygging må det gå 5-6 år.

3.9 Før utbygging av område **B8** kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen, og det stilles krav om at:

- nye tomter kan ha et areal på maks 1500 m².
- interne veger skal ha maks stigning 1:10.
- de øvrige nye boligområdene på Smestad, nord for Støtterudvegen, skal være ferdig etablert.
- FV3 ved B3 skal være ferdig bygd.

3.10 Før utbygging av område **B19** kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen, og det stilles krav om at:

- det skal avsettes areal for felles lekeplass på min 600 m². Ballbane skal avsettes innenfor byggeområdet som en del av arealet for lekeplass.
- interne veger skal ha maks stigning 1:10.
- det skal sikres adkomst til grøntområder.
- de nye boligområdene på Smestad, nord for Støtterudvegen, skal være ferdig etablert.
- Støtterudvegen skal være utbedret og utvidet til å tåle den økte trafikken, etter nærmere krav bestemt av kommunen.
- gang- og sykkelvegene GS1 og GS2 skal være ferdig opparbeidet.

3.11 Før utbygging av område **B24** kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen, og det stilles krav om at:

- det skal avsettes et areal for felles lekeplass på min 500 m².
- interne veger skal ha maks stigning 1:10.
- det skal sikres gjennomgående gangforbindelse for Kongevegen.
- de nye boligområdene på Smestad, nord for Støtterudvegen, skal være ferdig etablert.
- Støtterudvegen skal være utbedret og utvidet til å tåle den økte trafikken, etter nærmere krav bestemt av kommunen.
- gang- og sykkelveg GS1 og GS2 skal være ferdig opparbeidet.

§ 4 Områder for boliger - konsentrert småhusbebyggelse (B25 – B30)

4.1 Områdene B25 – B30 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel rekkehus, kjedehus, leilighetshus eller terrassehus.
Maks. tillatt tomteutnyttelse; BYA = 30 %. (B28 – Løvlia er ferdig utbygd.)

4.2 Før utbygging av områdene B25-B30 kan skje, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av det faste utvalget for plansaker. Denne skal inneholde følgende:

- felles uteområder/ lekeplasser ihht. følgende norm:
  - nærlekeplasser skal opparbeides med et areal på min 30 m^2 pr boenhet, innenfor en avstand på maks 100 m fra inngang.
  - kvartalslekeplasser skal opparbeides innenfor hvert delområde og med et areal på min 1000 m^2 pr. plass.
- interne adkomstveger og gangforbindelser; veger skal ha min. asfaltert bredde 4 m og maks stigning 1:10.
- vendehammer for renovasjonsbil m.m i enden av veg.
- parkering/biloppstillingsplasser i hht. pkt. 4.6.
- plass for snøopplag.
- bebyggelsens plassering, (boliger og garasjer/carporter m.m).
- eksisterende og fremtidige terrenghøyder.
- eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger.
- utvendig opplegg for felles renovasjon og post.
- eksisterende vegetasjon med spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.
- ny vegetasjon.
- adkomst/forbindelse til omkringliggende friluftsområder.

Det skal i tilknytning til bebyggelsesplanene også framlegges tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene.

Ved utbygging av de enkelte områdene kan rammesøknaden i tillegg til generelle krav i plan og bygningsloven, inneholde en situasjonsplan i målestokk 1:500, ev. 1:200, hvor flere av de overnevnte punktene kan framgå.

Der situasjonen etter det faste utvalget for plansakers skjønn tilsier det, kan det faste utvalget for plansaker i tillegg kreve egen utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

4.3 Det skal gjennom område B25 tilrettelegges for en videreføring av Kongevegen, via internt gangvegnett og ev. grøntkorridorer, slik at det oppnås en sammenhengende gangforbindelse fra pkt. A (alternativt fra hovedadkomsten til området), og fram til pkt. B, avmerket på plankartet.

4.4 Innenfor områdene B27, B28, B 29 og på det flate området på B30 må gesimshøyden ikke overstige 7 m og mønehøyden ikke 9 m, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Det faste utvalget for plansaker forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate i inntil 1/3 av huset lengde.

4.5 Bebyggelsen innenfor områdene B25, B26 og på det bratte området på B30 skal terrasseres etter terrenget på en slik måte at den får en lav profil mot landskapet rundt og ifht. fjernvirkning.
Ved terrassert bebyggelse med flate tak må gesimshøyden og evt. mønehøyden i nordlig og sydlig retning (langs kotene), ikke overstige 10 m på det høyeste, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Gesimshøyde på oversiden av bygget må ikke overstige 4 m.
Tekniske installasjoner som heissjakter, ventilasjonsanlegg o.l kan tillates å stikke maks 1 m over gesims.

Ved ev. terrassert bebyggelse med saltak gjelder tilsvarende bestemmelser som for øvrige områder for konsentrert småhusbebyggelse. Jfr. bestemmelsenes pkt 4.4.

4.6 Det stilles krav om følgende minimum antall parkeringsplasser:
- 1,5 plasser pr. leilighet for 1- og 2- roms leiligheter
- 2 plasser pr. leilighet for 3- roms leiligheter eller mer
- 3 plasser pr. leilighet/boenhet i tomannsbolig/rekkehus/kjedehus.

Minst 1 plass pr. leilighet/boenhet skal vises som en mulig garasjeplass.

§ 5 Område for offentlige bygninger – skole, barnehage, og nærmiljøanlegg (OUB)

5.1 Område OUB skal benyttes til skole- og barnehage, nærmiljøanlegg og eventuelt grendehus, med tilhørende anlegg som trafikkområder, lekearealer, ballbaner, gangforbindelser etc. Arkeologiske funn, rydningsrøyser, avmerket på plankartet med punktmarkering og numrering 1, 2 og 4 skal granskes arkeologisk før tiltak som berører rydningsrøysene settes i gang.

5.2 Ved utbygging av området skal rammesøknad i tillegg til generelle krav i plan og bygningsloven, inneholde en situasjonsplan hvor følgende skal fremgå:
- bebyggelsens plassering.
- uteområder/ lekearealer.
- eksisterende og fremtidige terrenghøyder.
- trafikkområder; bussoppstilling, parkering/biloppstillingsplasser og lignende
- plass for søppelcontainere/beholdere.
- plass til snøopplag.
- interne adkomstveger og gangforbindelser.
- eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger.
- eksisterende vegetasjon med spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart
- ny vegetasjon.

Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det i tillegg kreves egen utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

5.3 Mønehøyden skal ikke overstige 12 m og gesimshøyden skal ikke overstige 9 m i gjennomsnitt, målt fra ferdig planert terreng.

5.4 Ved utbygging skal min. 40 % av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides/istandsettes som leke- og uteoppholds-arealer samtidig med bebyggelsen.

5.5 Eksisterende trær og vegetasjon innenfor den ubebygde del av tomten, skal bevares i størst mulig grad. Ny beplantning skal etableres i nødvendig grad for å oppnå skjermvirkning mot tilgrensende områder.

5.6 Det skal innenfor området opparbeides parkering med minimum 0,6 plasser pr ansatt i skolen og 0,4 pr barn i barnehagen. 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede. Det skal også opparbeides et tilstrekkelig antall sykkel-parkeringsplasser.

§ 6 Område for allmennyttig formål – forsamlingslokale/ Musikkhytta (A)

6.1 Område A skal nyttes til forsamlingslokale som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 30 % av tomtens nettoareal.

6.2 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

6.3 Det stilles krav om minimum 0,2 parkeringsplasser pr. sitteplass.
Det tillates ikke kjøring til og parkering på eiendommen, bortsett fra nødvendig varelevering og parkering for funksjonshemmede.
Øvrig parkering forutsettes opparbeidet utenfor området, innenfor regulert annet, trafikkareal vest for Rv 120, eller ev. annet egnet sted.

§ 7 Offentlige trafikkområder (Rv 120, V1 – V10 og GS1 - GS2)

7.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen.

7.2 Alle anleggsmessige tiltak i tilknytning til Rv 120, dvs. opparbeidelse av nytt kryss mellom Rv 120 og V1, utvidelse og utbedring av eksisterende kryss ved Jakobsbråtan og etablering av fotgjengerunderganger og busslommer på strekningen, skal utføres i hht. byggeplan godkjent av Statens Vegvesen – Romerike Distriktsvegkontor.

7.3 Arkeologisk funn, rydningsrøys, avmerket på plankartet med punktmarkering og nummerert 3 skal granskes arkeologisk før tiltak som berører rydningsrøysen settes i gang på vegen V1.

7.4 Før igangsettingstillatelse gis for krysset rv. 120 / vegen V1 skal fellesvegen FV6 være ferdig opparbeidet.

7.5 Før igangsettingstillatelse gis for krysset rv. 120 / Jakobsbråtan skal adkomst fra rv. 120 til gnr. 96 bnr. 11 stenges og adkomst fra rv. 120 til gnr. 96 bnr. 19 stenges. Ny adkomst for gnr. 96 bnr. 19 blir fra Tristilvegen.

7.6 Når nye busslommer blir etablert langs rv. 120 må adkomst over gnr. 97 bnr. 21 og adkomst til gnr. 92 bnr. 23 stenges.

7.7 Gang- og sykkelveg langs Rv 120 skal, fra Smestadvegen og fram til avkjørsel til eiendommen 97/13 (område B29), benyttes som kjørbar gangveg/ adkomst til eiendommen.

7.8 Offentlige boligveger innenfor planen skal betjene de områder/tomter som med piler er vist tilknyttet vegene på plankartet.

7.9 Offentlig veg – V1 kan bygges ut etappevis i takt med utbygging av de enkelte delområdene i planen. Ved igangsetting av utbygging innenfor område OUB eller innenfor B2, B3, B8, B4, B5, B25, B26, B27 og B30, skal V1 med fortau / gang- og sykkelveg anlegges etter følgende framdrift:
Ved utbygging innenfor område OUB skal V1 ferdigstilles fram til østre formålsgrense for område OUB, og ved videre utbygging av de nevnte delområdene skal V1 videreføres og ferdigstilles nordfra i nødvendige etapper til og med snuplass ved B27.

7.10 Ved utbygging av område B27, skal GS1 og GS2 anlegges og tilknyttes V8 ved Støtterudvegen. GS2 er fortau og gang- og sykkelveg fra enden av vegen V1 fram til rv. 120.

7.11 Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganleggene skal tilsåes og beplantes som del av veganlegget.

7.12 Detaljplaner for opparbeidelse/istandsetting av veganleggene skal være godkjent av kommunen før arbeidene kan igangsettes. For V1 kreves det også framlagt tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene.
Beplantning skal være etablert før veganleggene kan godkjennes ferdigstilt.

§ 8 Fareområder– høyspentlinjer (F1 – F2)

8.1 I det regulerte fareområdene er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

8.2 Kommunen kan tillate oppført garasje innenfor fareområdene etter godkjenning av det lokale energiselskapet/netteier i hht. forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.

§ 9 Spesialområder – friluftsområder (SF og SFB)

9.1 Det er innenfor friluftsområdene ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som friluftsområde.

9.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

9.3 Det tillates nødvendige fyllinger og skjæringer fra veger inn i friluftsområdene i begrenset omfang.

9.4 Anlegg av nye båtfester innenfor friluftsområdet ved Svelle tillates ikke.

9.5 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand.
Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

9.6 Det kan innenfor friluftsområdet SF, sør-øst for område B26, opparbeides akebakke og ballslette, etter egen detaljplan som skal være godkjent av kommunen før tiltaket iverksettes. Det forutsettes at terrenginngrepene blir minimale.

Kommunen kan også for øvrig innenfor friluftsområdene tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av områdene, på de samme vilkår som nevnt over.

9.7 Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor området kan opprettholdes som fritids-bebyggelse. Det tillates ikke ny fritidsbebyggelse, kun nødvendig vedlikehold av eksisterende.

9.8 I området SFB gjelder i tillegg til de ovenstående bestemmelsene for friluftsområder bestemmelsen i pkt. 10.4 under spesialområde bevaring.

§ 10 Spesialområde bevaring (SBT1 – SBT3 og SFB)

10.1 Kongevegen skal bevares i eksisterende trasé der den er synlig og med naturlig tilgrensende terreng og vegetasjon, i en total bredde på 5 m.
Det er ikke tillatt med tiltak eller inngrep i traséen ut over vanlig skjøtsel. Tiltak som kan komme i konflikt med bevaringen eller på annen måte berøre kulturminnet, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

10.2 Kongevegen skal gjennom hele planområdet være sammenhengende og åpen for allmenn ferdsel som gang-/turvegforbindelse.

10.3 Deler av Kongevegen innenfor SBT2, skal benyttes som adkomstveg til boligeiendommen 95/5 (B20), sørfra fra enden av V9, og fram til eiendommen.

10.4 Tiltak som kan komme i konflikt med bevaring av rydningsrøyser innenfor området skal forelegges kulturminnemyndigheten for godkjenning.

§ 11 Spesialområder – frisiktsoner

11.1 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganlegget.

§ 12 Felles adkomstveger (FV1-FV10)

12.1 Felles adkomstveger skal betjene og være felles for de områder/tomter, som med piler er vist tilknyttet disse vegene på plankartet.

12.2 Adkomstvegene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til arealet, samtidig med delingen innenfor det enkelte område.

12.3 Adkomstvegene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

12.4 Detaljplaner for opparbeidelse/istandsetting av veganleggene skal være godkjent av kommunen før arbeidene kan igangsettes. Beplantning skal være etablert før veganleggene kan godkjennes ferdigstilt.

12.5 Fellesveg FV6 skal være felles for gnr. 97 bnr. 15 og 16.

§ 13 Felles grøntområder (FG1-FG5)

13.1 Felles grøntområder FG1-FG5 skal benyttes som oppholdsareal og som gangpassasje/ stiforbindelse gjennom og mellom boligområder. De skal være felles for de boligområder/tomter som ligger inntil og i naturlig tilknytning til områdene.
FG1 er felles for område B2.
FG2 er felles for områdene B3, B7 og gnr. 96 bnr. 87.
FG3 og FG4 er felles for områdene B4 og B5.
FG5 er felles for område B5.

13.2 Områdene skal ved deling etableres som felleseiendom, ved at de enkelte angitte boligeiendommene gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

13.3 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes formål.

13.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 14 Felles lekeområder (FL1 – FL5)

14.1 Områdene FL1 – FL5 skal benyttes som felles lekeareal for de naturlig tilliggende tomter/ områder.
FL1 er felles for område B2
FL2 er felles for område B12, gnr. 96 bnr. 31, 77, 90, 86, 89, 91, 98, 99, 102, 104 , 105, 106 og 107. (i eksisterende boligområde – allerede opparbeidet) Inntil FGL1 er ferdig opparbeidet er FL2 også felles for gnr. 96 bnr. 62, 83, 85 og 87.
FL3 er felles for område B28 (i eksisterende boligområde – allerede opparbeidet)
FL4 er felles for område B5
FL5 er felles for område B4.

14.2 Lekeområdene skal opparbeides før delingstillatelse gis innenfor hvert delområde, og skal ved deling etableres som felleseiendom, ved at de enkelte angitte boligeiendommene gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

14.3 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes formål.

14.4 Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter.

§ 15 Felles grønt-/lekeområder (FGL1 – FGL4)

15.1 Områdene FGL1 – FGL4 skal benyttes som felles oppholds- og lekeareal for de naturlig tilliggende boligområder og tomter.
FGL1 er felles for områdene B3, B7 og gnr. 96 bnr. bnr. 87.
FGL2 er felles for områdene B4 og B5.
FGL3 er felles for område B13.
FGL4 er felles for område B28 (allerede etablert i eksisterende boligområde Løvlia).

15.2 I de deler av områdende hvor det er naturlig å anlegge lekeplass, skal lekeplassene opparbeides før delingstillatelse gis innenfor hvert delområde.
Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter.

15.3 Områdene skal ved deling etableres som felleseiendom, ved at de enkelte angitte boligeiendommene gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

15.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes formål.

15.5 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

RÆLINGEN KOMMUNE

Nærmiljø
Stedsutvikling

RUNE HARETON
JAKOBSBRÅTAN 9
2008 FJERDINGBY

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2025/3167-Ali Jafari Beck	96/109/0/0	252/25	19.11.2025

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Jakobsbråtan 9 - Gnr/Bnr 96/109

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Jakobsbråtan 9, 2008 Fjerdingby
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	96/109/0/0
Ansvarlig søker:	RUNE HARETON
Tiltakshaver:	RUNE HARETON

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

Vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 gis det tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i en del av boligens underetasje, i samsvar med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 20.10.2025.

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være til stede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Søknaden
Søknad gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i en del av boligens underetasje, mottatt 20.10.2025.

Ifølge søknaden er det planlagt å bruksendre en bod/mat til soverom. Det etableres nytt vindfang. Det planlegges å sette inn to nye vinduer, flytte en dør, forstørre eksisterende vinduer samt utdype eksiterende lysgraven. Endringene skjer innenfor eksisterende boenhet.

Plangrunnlag for behandling:

- Eiendommen omfattes av reguleringsplan 161 for Smestad, Gnr. 97, Bnr. 20 m.fl., vedtatt 12.11.2003.
- Kommuneplanens arealdel 2022 – 2033, vedtatt 15.02.2023.

Naboforhold og andres kommentarer
I medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling til naboer/gjenboere. Det anses at deres interesser ikke blir berørt av arbeidet.

Estetisk utforming
Tiltaket gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boligens underetasje, som ikke endrer boligens utseende og karakter.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura sendes tiltakshaver separat.

Ferdigattest
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl. § 21-10.

Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndigheten kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndigheten kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl .§ 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9 første ledd. Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6.

RÆLINGEN KOMMUNE

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Statsforvalteren for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos Statsforvalteren. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan Statsforvalteren særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

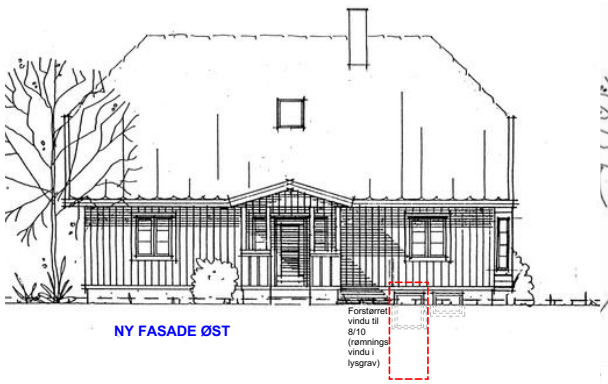
Med hilsen

Per Egil Johnsen
fagleder byggesak

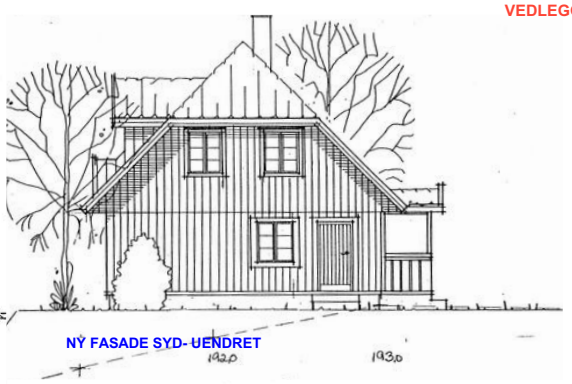
Ali Jafari Beck
ingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

VEDLEGG E-2



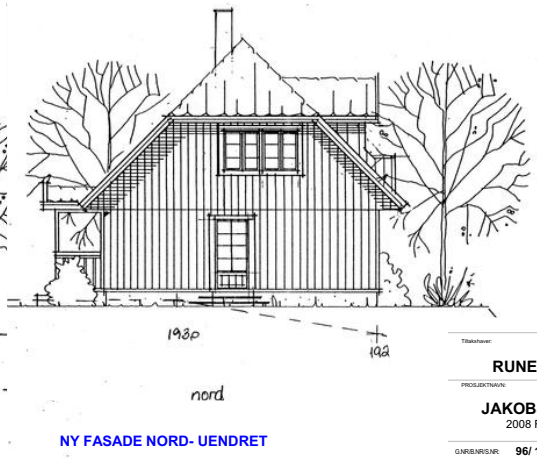
NY FASADE ØST



NY FASADE SYD- UENDRET



NY FASADE VEST



NY FASADE NORD- UENDRET

Tiltakshaver:

RUNE HARETON

PROSJEKTNAVN:

JAKOBSBRÅTAN 9,
2008 FJERDINGBY

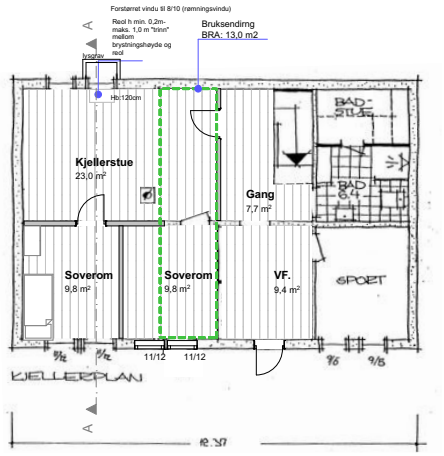
GNR/BNR/SNR: **96/ 109**

DATO: **17.10.2025** MÅL: **A3** 1: 100

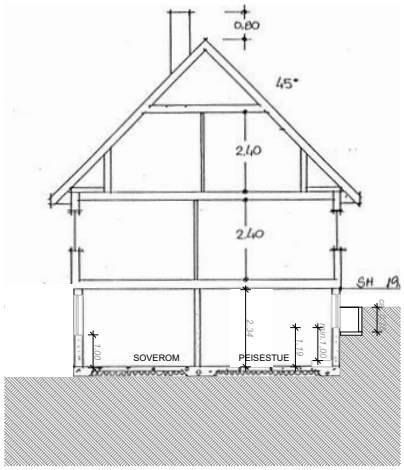
TEGN.:

NYE FASADER

VEDLEGG E-1



NY PLAN KJELLER



NYTT SNITT A-A

Tiltakshaver:

RUNE HARETON

PROSJEKTNAVN:

JAKOBSBRÅTAN 9,
2008 FJERDINGBY

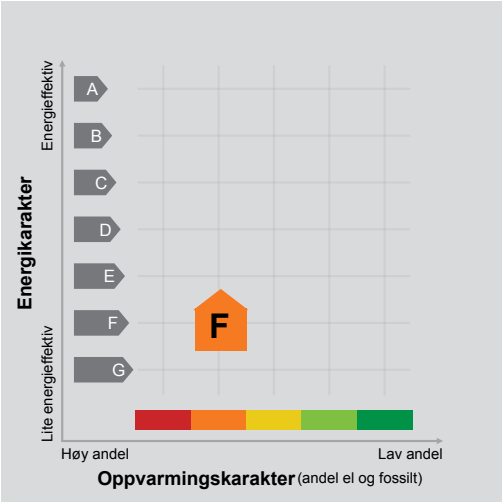
GNR/BNR/SNR: **96/ 109**

DATO: **17.10.2025** MÅL: **A3** 1: 100

TEGN.: PLAN KJELLER
OG NYTT SNITT AA

ENERGIATTEST

Adresse	Jakobsbråtan 9
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	109
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6831753
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193442
Dato	26.11.2025



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 35 192 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

34 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	900 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	250
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

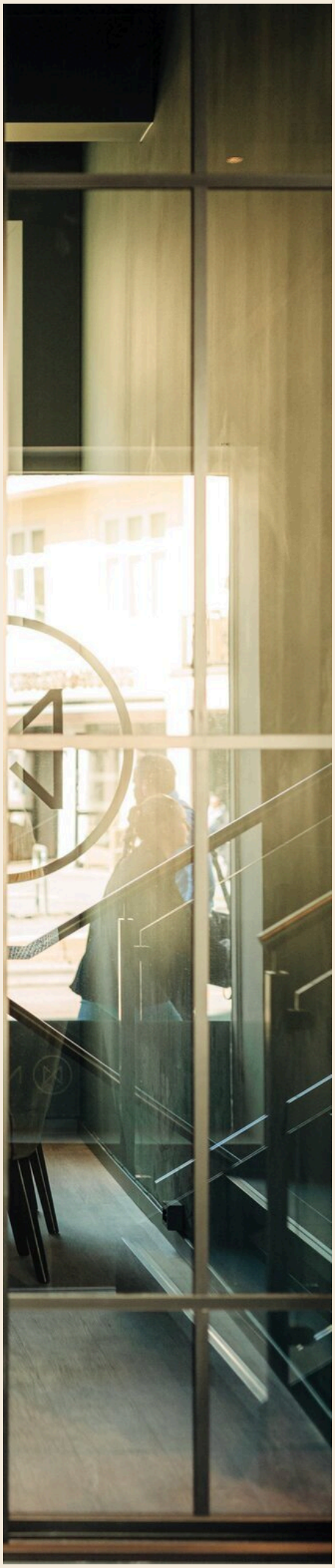
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0336/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jakobsbråtan 9 2008 FJERDINGBY
Matrikkel: Gnr 96, bnr 109 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Håvard A. Bjerke

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
h.bjerke@nordvikbolig.no
924 63 019