

# Tristilvegen 39

5 soverom | 237 kvm | Enebolig





Velkommen til

# Tristilvegen 39

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
16	Nabolagsprofil
18	Tilstandsrapport
39	Egenerklæringsskjema
45	Andre vedlegg
53	Kontaktinfo
56	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
59	Forbrukerinformasjon om budgivning
60	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

En enebolig utenom det vanlige med fantastisk panoramautsikt! Integreert dbl.garasje - 5 sov. & 2 bad - Stor terrasse!

Prisantydning	<b>14 490 000,-</b>
Omkostninger	<b>363 630,-</b>
Totalpris	<b>14 853 630,-</b>
BRA-i	<b>237 kvm</b>
Soverom	<b>5</b>
Boligtype	<b>Enebolig</b>
Byggeår	<b>2021</b>
Eierform	<b>Eiet</b>

## Kort fortalt

Tristilvegen 39 er en stor og innholdsrik enebolig over to plan, med høy og moderne standard fra 2021. Her får man et gjennomført stilsikkert familiehjem med store vinduer og lekre detaljer som 1-stavs parkett. Beliggenheten er barnevennlig, like ved Smestad skole, barnehager og flotte turmuligheter i marka. Hagen byr på mye boltreplass, og livet utendørs nytes til fulle på en solrik terrasse med fantastisk panoramautsikt.

### Høydepunkter:

- Fantastisk enebolig over to etasjer
- Høy standard fra 2021
- Gårdsplass og integreert dobbelgarasje
- Praktfull panoramautsikt
- Uteplass på hele 49 kvm!
- Store vindusflater med utsikt
- Peis, varmepumpe og gulvvarme i stue/kjøkken/tv-stue/hall/våtrom
- Et eget vaskerom forenkler hverdagen
- Garderobrom ved hovedsoverrommet
- God lagringsplass

## Tristilvegen 39, 2008 FJERDINGBY



## Tristilvegen 39, 2008 FJERDINGBY



# 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 nordvikundersøkelsen.

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
60-0041/26

**Boligtype og eierform**  
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**  
Tristilvegen 39, 2008 FJERDINGBY  
Gnr 96, bnr 322 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 285  
(ideell andel 1/113) / Gnr 96, bnr 372 (ideell andel 1/60) i  
Rælingen kommune

**Selgere**  
Anne-Irene Heller  
Brian Heller

**Kjøpesum og omkostninger**  
14 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
362 250,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
19 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
363 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
383 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
14 853 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperpakke))  
14 873 330,- (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**  
2021

**Etasje**  
2

**Antall soverom**  
5

**Arealer**  
BRA-i: 237 kvm  
Totalt BRA: 237 kvm  
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:  
BRA-i: 136 kvm. Entré, fire soverom, bad, vaskerom, bod og garasjerom.  
Total BRA: 136 kvm.

2. etasje:  
BRA-i: 101 kvm. Stue, kjøkken, soverom, gang, bad og toalettrom.  
Total BRA: 101 kvm.  
TBA: 49 kvm.

### Innhold

1. etasje:  
Entré, fire soverom, bad, vaskerom, bod og garasjerom.

2. etasje:  
Stue, kjøkken, soverom, gang, bad og toalettrom.

### Standard

Tristilvegen 39 er en stor og innholdsrik enebolig over to plan, med høy og moderne standard fra 2021. Her får man et gjennomført stilsikkert familiehjem med store vinduer og lekke detaljer som 1-stavs parkett. Beliggenheten er barnevennlig, like ved Smestad skole, barnehager og flotte turmuligheter i marka. Hagen byr på mye boltreplass, og livet utendørs nytes til fulle på en solrik terrasse med fantastisk panoramautsikt.

Stuen er et lekkert allrom med både varmepumpe, varmemefolie i gulv og flott peis, mens kjøkkenet har stilig innredning, dels integrerte hvitevarer og stor barløsning med trendy spilefronter. Videre er det to nydelige bad med regnfallsdusj, et gjestetoalett ved stuen, et vaskerom og hele seks soverom. Bilen parkeres på en asfaltert gårds plass og i en integrert dobbelgarasje med elbillader.

Hall  
Eneboligen har trappefri adkomst via et inntrukket inngangsparti med dekorstein, belysning og sort ytterdør. Vel inne ønskes man velkommen av en meget

innbydende hall med store, mørke gulvfliser og veggflater malt i en mørk gråfarge.

Her er det downlights, gulvvarme og en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Tilliggende hallen finner man en praktisk bod – perfekt for oppbevaring av yttertøy og utstyr. Både inne og ute er alle detaljer i huset holdt i sort, noe som bidrar til et stilrent og gjennomført uttrykk.

#### Stue

Stuen og kjøkkenet danner et åpent og virkelig lekkert allrom for hele familien, med upåklagelige lys- og utsiktsforhold via store vindusflater i to himmelretninger. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights i deler av himlingen, og en skyvedør i glass fører ut til den solfylte terrassen. Om sommeren er det hyggelig å trekke ut for både avslapning og middager i sola.

På stuegulvet er det lagt 1-stavs parkett, som står godt til veggflater malt i ulike gråtoner. Stuen har en lun atmosfære med både varmepumpe og flott, plassbygget peis. I stue/kjøkken og TV-stue er det varmefolie som sørger for deilig gulvvarme. Ildstedet er gjennomgående og bidrar til å dele opp rommet i ulike brukssoner. Ved kjøkkeninnredningen er det god plass til å samle venner og familie rundt et langbord.

#### Kjøkken

Kjøkkenet er moderne og meget funksjonelt, og her er det plass til at både store og små blir med på matlagingen. Innredningen fra 2021 har sorte, glatte fronter og matchende benkeplate med nedfelt oppvaskum. Ut mot stuen er det en flott barløsning med trendy spilefronter, vinskapp og integrert benkeventilator. Barløsningen er rommets samlingspunkt, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes.

For et luftigere uttrykk er overskapp droppet til fordel for åpne flater og store vinduer, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Downlights i deler av himlingen tilfører lys til arbeidsflatene. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap, og kjøkkenet har egen nisje for side by side kjøleskap.

#### Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på et utsøkt bad i hver sin etasje, et ekstra wc-rom i andre etasje og et eget vaskerom i første etasje. Badet oppe har god størrelse og ligger i tilknytning til hovedsoverommet – en behagelig hverdagsluksus. Her får man et lekkert bad med store, lysegrå vegg- og gulvfliser. En dusjnisse er utstyrt med sorte fliser, dobbel regnfallsdusj og innfellbare dører.

Badet har ellers gulvvarme, downlights og vegghengt toalett. Den øvrige innredningen består av dobbel servant med lyse skuffer og et stilig speil med integrert belysning. Wc-rommet har mørke gulvfliser, varmekabler

og vegger malt i en dus trendfarge. I rommet er det vegghengt toalett og et servantskap med tilhørende speil.

#### Bad 2

Badet nede er stilrent innredet med store, grå fliser på både gulv og vegger. Det er gulvvarme, downlights og vegghengt toalett. Dusjhjørnet på badet har mosaikkfliser, sort regnfallsdusj og innfellbare glassvegger. Baderomsinnredningen består av dobbel servant med sorte skuffer og et speil med integrert belysning.

#### Vaskerom

Vaskerommet er meget romslig og forenkler hverdagen til familien. Her er det hvite våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og grå gulvfliser med varme. Det er montert et servantskap og et høyskap i samme stil, og vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og god plass til tørketrommel.

#### Soverom og garderobe

Eneboligen kan skilte med hele fire stilfulle soverom – ett i andre etasje og tre i første etasje. I tillegg er det innredet rom, opprinnelig godkjent som walk-in closet, som i dag brukes som kontor/soverom. Alle soverommene er innredet med 1-stavs parkett, downlights og gråmalte veggflater. Godt med soverom gir mange valgmuligheter til familien, og det ene rommet nede benyttes i dag som en ekstra stue. Her er det nydelig utsikt og skyvedør ut til den store hagen. Hovedsoverommet oppe ligger i suiteløsning med badet og et flott garderoberom.

Et stort vindu sørger for rikelig med naturlig lys, og her våkner man til fantastisk utsikt over innsjøen. Det er god plass til dobbeltseng og annet møblement, og garderoberommet har en stor, plassbygget skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Også hallen er innredet med en stor skyvedørsgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i en bod ved hallen.

#### Parkering

Det er parkering i en integrert dobbelgarasje med direkte inngang til huset, så her kan man gå tørrskodd inn i all slags vær. Garasjen har elbillader, sidedør og elektrisk portåpner. I tillegg er det gode muligheter for parkering på en asfaltert gårdsplass foran garasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### Modernisering og påkostninger

Det er installert Elko smarthusssystem der man kan styre lys og gulvvarme via app, og man kan sette forhåndsprogrammert lysstemning blant annet. Varmepumpen kan styres fra app, og det er installert videoringeklokke. I tillegg er det elektrisk solskjerming på stuevindue mot vannet.

#### Bygningssakkyndig

Boligkontroll AS

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Garasje sidestilt i enkel betong- og trekonstruksjon. Ladeboks for elbil er montert i garasjen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Drenering: Manglende fall fra bygget.
- Utstyr på tak: Manglende snøfangere.
- Trapper: Ikke tilfredsstillende fallsikring.
- Ildsteder: Manglende ildfast plate.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe over spisebord
- Lampe i sofahjørnet
- Gardiner i master soverom og tv-stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - oransje

### Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med panelovner og en varmpumpe i stuen. Varmekabler i hall, tv-stue, badene, wc-rommet og på vaskerommet. Varmefolie i stue/kjøkken.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 919

kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 15 660,-pr. 2025

Avløp 5 370,88 kr

Feiing 594,96 kr

Renovasjon 4 354,26 kr

Vann 5 339,84 kr

Sum 15 659,94 kr

### Velavgift

Kr 400,- pr. år

Myrvold Sør Vel

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 800,- pr mnd.
- Pliktig medlemskap i velforening kr 400 pr mnd.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 220 875,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 8 883 500,- pr. 2024

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Storebrand

Polisenr: 5796028

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 748 kvm (Eiertomt)

Beliggenheten er attraktiv og barnevennlig, like ved flotte tur- og friluftsmuligheter i marka. Eneboligen ligger på en flat og delvis inngjerdet tomt, pent opparbeidet med gressplen, hekk, støttemurer og diverse beplantning. Hagen byr på mye boltreplass for både store og små. Her er det god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter året rundt.

Foran garasjen finner man en asfaltert gårds plass med gode muligheter for parkering. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt og delvis overbygget terrasse på ca. 37 kvm, med fantastisk panoramautsikt over Svelle og nærliggende områder. Terrassen har utestikk, downlights og flott pergola.

Glassfelter langs deler av rekkverket ivaretar den praktfulle utsikten på terrassen. Uteplassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Det er gode solforhold på eiendommen, så her nytes virkelig varme dager til fulle.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Hektneråsen 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, skøytebane, idrettshall og svømmehall med mer. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, klatrevegg, 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 Fjerdingsby, 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

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Hektnersletta, Kiwi Fjerdingsby, Kiwi Slynga og Rema 1000 Marikollen torg. På Marikollen Torg finner du dessuten Vitusapotek, Interoptik, Vinmonopolet, treningssenter, Vollaklinikken og Hairport. 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. 10 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. 10 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 BANE NOR 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). Rælingen videregående skole ligger også i nærheten, 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 ferdigattest for eiendommen datert 13.12.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:

Det ene rommet er klassifisert som "walk-in-closet" i godkjent byggetegning. Dette brukes i dag som kontor/soverom.

Kommunen sier følgende om rommet: "Tiltakshaver kan søke om bruksendring. Kan søke selv uten ansvaret og nabovarsling."

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

I henhold til detaljregulering for Myrvold sør i Rælingen kommune ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, uteoppholdsareal, turveg, boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse og renovasjonsanlegg. I henhold til reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Og i følge kommuneplanen ligger boligen i område regulert til boligbebyggelse - nåværende, og omkringliggende områder er regulert til boligbebyggelse - nåværende og næringsbebyggelse - nåværende.

Det foreligger pt. ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen.

Benytt gjerne:

<https://www.kommunekart.com/klient/r%C3%A6lingen/r%C3%A6lingen> for å se nærmere på reguleringen av området. Konferer gjerne megler ved spørsmål når det gjelder å anvende siden.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3224/96/322:

15.01.1930 - Dokumentnr: 900125 - Bestemmelse om grustak

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar fra megler: Dokumentet er rekvirert fra Statens Kartverk, men finnes ikke i deres arkiver.

10.09.1957 - Dokumentnr: 103932 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Rælingen kommune

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar fra megler: Eier av eiendommen har godtatt full dekning for skader og ulemper forvoldt på eiendommen ved framføring av fellesvannverkets hovedvannledning, med et engangs-etstatningsbeløp. Det er gitt kommunen rett til å ha ledningen liggende der den nå ligger samt til enhver tid å ha adgang til ledningen for nødvendig ettersyn og vedlikehold. Eier er forpliktet til å ikke bygge over denne ledningen eller beplante terrenget over denne.

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn

Rettighetshaver: Lillestrøm kommunale vannverk

Overført fra gnr 96 bnr 10

B 21/1957

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar fra megler: Dokumentet er rekvirert fra Statens Kartverk, men finnes ikke i deres arkiver.

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn

Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Lillestrøm kommunale vannverk

B 21/1957

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar fra megler: Dokumentet er rekvirert fra Statens Kartverk, men finnes ikke i deres arkiver.

25.04.1963 - Dokumentnr: 101411 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Rælingen kommune

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar fra megler: Rælingen kommune er gitt rett til å ha liggende offentlig vannledning over eiendommen etter linjeføring som påvist i marken. Kommunens folk skal til enhver tid ha adgang til ledningen slik at nødvendig tilsyn, vedlikeholds- og reparasjonsarbeid kan bli utført.

03.01.1967 - Dokumentnr: 100039 - Skjønn

Bestemmelse om avståelse av veggrunn

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar fra megler: Dokumentet er rekvirert fra Statens Kartverk, men finnes ikke i deres arkiver.

03.05.1974 - Dokumentnr: 102574 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:48

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar fra megler: Mellom eier av gnr/bnr 96/48 og eier av gnr/bnr 96/7 er det inngått avtale om at eier og fremtidige eiere av førstnevnte gnr/bnr har rett til framkomstvei til sin eiendom over gnr/bnr 96/7 langs traseen til gamle Rælingsvei. Alt vedlikehold av veien samt snørydding er grunneiernes vuvvedkommende.

12.07.2013 - Dokumentnr: 589049 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:73

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:97 Bnr:33

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar fra megler: Eiendommen har fått ny veiadkomst fra RV120 via FV1. Gnr 96 bnr 7 har gitt veirett for gnr/bnr 96/73 og 97/33 over eiendommen som ligger innenfor området FV1 i reguleringsplanen for Smestad. Kart kan sees hos megler.

20.09.2017 - Dokumentnr: 1026589 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:7

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar fra megler: Rett til bruk av vei benevnt som f\_SKV2 i reguleringsplan Myrvold Sør for tømmertransport til skogsdrift innenfor gnr/bnr 96/7. Kart kan sees hos megler.

14.10.2019 - Dokumentnr: 1210250 - Bestemmelse om

medlemskap i velforening/huseierforening

Rettighetshaver: Myrvold Sør Vel

Org.nr: 922 751 625

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar fra megler: Eiendommen plikter å være medlem i Myrvold Sør Vel.

### **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.

### **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 budaksept.

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.

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## **Om oppdraget**

#### **Meglers vederlag**

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 115 920,-

Grunnpakke - begrenset innhold kr. 12 900,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 181 020,- 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 31. januar 2026

**Megler**

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 48009310

**Megler 2**

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler  
Tlf. 95481214

**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.

# Tristilvegen 39

Nabolaget Smestad - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

**Smestad skole (1-7 kl.)**  
489 elever, 29 klasser **7 min** 🚶 0.7 km

**Marikollen ungdomsskole (8-10 ...)**  
442 elever, 19 klasser **7 min** 🚶 3.8 km

**Rælingen videregående skole**  
579 elever **8 min** 🚶 4.2 km

**Strømmen videregående skole**  
515 elever, 45 klasser **14 min** 🚶 8.8 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 **Smestad skole** **10 min** 🚶

## Offentlig transport

🚏 **Smestad skole**  
Linje 350 **8 min** 🚶 0.7 km

🚏 **Lillestrøm stasjon**  
Totalt 10 ulike linjer **12 min** 🚶 7.2 km

🚏 **Oslo S**  
Totalt 24 ulike linjer **30 min** 🚶 26.9 km

🚶 **Oslo Gardermoen** **40 min** 🚶

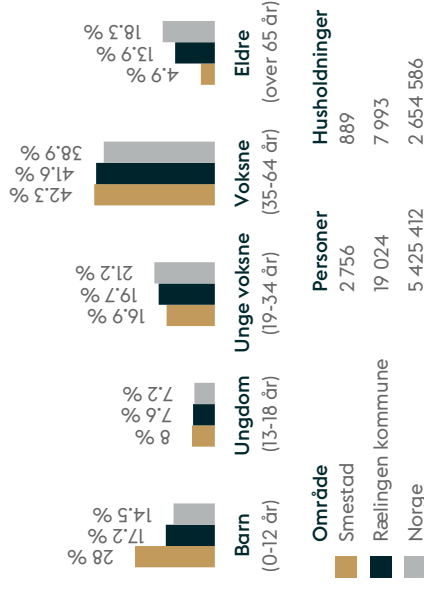
## Barnehager

**Hektneråsen Fus barnehage (1-5...**  
114 barn **5 min** 🚶 0.5 km

**Espira Tristilbakken barnehage...**  
119 barn **6 min** 🚶 0.5 km

**Smestadtoppen barnehage (1-5 å...**  
96 barn **11 min** 🚶 1 km

## Aldersfordeling



## 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	11 min 🚶
🚶 Smestad lekeplass	11 min 🚶
🚶 Puls Marikollen	7 min 🚶
🚶 Fee/24 Rølingen	8 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 profillen. Copyright © Finn.no AS 2025



# Tilstandsrapport - Tristilvegen 39, 2008 FJERDINGBY

Tristilvegen 39, 2008 FJERDINGBY  
Selveier enebolig:  
3224-96/322/0/0

Grunnkrets:  
Nordby 1  
Kommune:  
Rælingen

Utarbeidet for eierskifte,  
i samsvar med Tryggere Bolighandel.



## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

**Tilstandsgrad IU** gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

**Tilstandsgrad 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

**Tilstandsgrad 1** gis når bygningsdelen har 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** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



**Kostnadsestimat for utbedring:** Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Denne rapporten er utført av:



Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688



*Martin Hoem*

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av  
**NITO**

### Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato

16. des. 2025

Til stede

Selger/eier  
Brian Heller og Anne-Irene Heller

Takstingeniør  
Martin Hoem

Tilgjengelighet

Boligen var normalt møblert under befæringen.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Egenerklæring

Ikke fremvist.

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

### Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 -	Drenering	Manglende fall fra bygget.
TG 2 -	Utstyr på tak	Manglende snøfangere.
TG 2 -	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2 -	Ildsteder	Manglende ildfast plate.

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

### Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2021 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.  Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Garasje sidestilt i enkel betong- og trekonstruksjon. Ladeboks for elbil er montert i garasjen.
Oppvarming	Eneboligen oppvarmes elektrisk med panelovner og en varmepumpe i stuen. Varmekabler i hall, badene, wc-rommet og på vaskerommet. Varmefolie i stue/kjøkken og TV-stue.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	748.8 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Brian Heller og Anne-Irene Heller

## VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

### Lovlighet/brannteknisk

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

**Nei.**

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

**Nei.**

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

**Nei.**

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være kompleks, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

### Grunn og fundamenter

#### Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.  
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.  
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

#### Vurdering

Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

#### Gulv på grunn

TG 1

Støpt betonggulv på grunn.

Er det observert vesentlige skjevheter i gulvoverflater/betongdekket?

Det er ikke lagt merke til vesentlige skjevheter i gulvene. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresert, oppfordrer vi til at du vurderer nøye ved visning.

---

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?  
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?  
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.

---

Normal tid for reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

#### Utvendig drenering

Drenering

TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.  
Bygningen er oppført med støpt plate på grunn.  
Det er observert fuktsikre plater på utsiden av ringmuren/plate.

Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

---

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?  
Nei, fuktmåling er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det registrert grunnmursplast/topplst på grunnmur?  
Nei, grunnmursplast er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?  
Nei. Terreng rundt bygningen fremstår som relativt flatt og har begrenset fall bort fra veggen. Anbefalt fall på 1:50 over de første 3 meterne er ikke oppnådd. Dette kan ha betydning for avrenning av overvann og fuktforholdene ved grunnmuren.

Vurdering  
TG 2 er gitt grunnet manglende fall fra bygningen.

---

Vedlikehold av drensssystem med dremsledninger er 1 - 5 år. Normal tid for utskifting av drensssystem med dremsledninger er 20 - 60 år.

#### Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade

TG 1

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.  
Yttervegger er kledd med malt trepanel.

---

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?  
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?  
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?  
Nei, det er registrert luftespalter bak undersiden panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktagningen på trefasaden?  
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.

---

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?  
Nei.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?  
Nei, det er registrert museband/sperre ved stikkprøver.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholds nivå som kan gi forkortet levetid?  
Ja. Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. I noen tilfeller kan avstanden reduseres noe, men ikke under 0,1 m. I dette tilfellet er panelet svært nære terrenget enkelte steder.

Vurdering  
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid for reparasjon av plassenstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid for reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

## Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG IU

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering  
Det er ikke lagt merke til vesentlige skjevheter i gulvene. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresert, oppfordrer vi til at du vurderer nøye ved visning.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

## Yttertak

Takkonstruksjon og takteking

TG 1

Saltak i trekonstruksjon.  
Loft med adkomst fra loftsluke.  
Konstruksjonen er innsisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.

Yttertaket er tekket med takstein.  
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.  
Pipen er helbeslått over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS. Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?  
Nei. Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?  
Nei.

---

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?

Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?

Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

---

Normal tid for utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlig tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

---

Takrenner og nedløp

TG 1

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

---

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?

Nei.

---

Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

---

Utstyr på tak

TG 2

Stige med adkomst til skorstein.

---

Er det krav til snøfanger?

Ja.

Det er fremvist tegninger av boligen hvor det kommer frem at takvinkelen er 28 grader.

Ved takvinkel over 27 grader er det krav til snøfangere.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?

Ja.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av manglende snøfangere på taket.

---

Trapper og fallsikring

---

Trapper

TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.

Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringspunktet.

---

---

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?

Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,94 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?

Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?

Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Eier har håndløperen liggende i garasjen og kan monteres i etterkant.

## Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Ytterdør i tre med glassfelt og elektronisk lås.

Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?  
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Gulv er belagt med fliser og parkett.

Vurdering  
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet og malte plater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater.

1. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,37 meter.
2. etasje: Himlingshøyde i gangen er målt til 2,48 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe

TG 1

Stålpipes ledet ut gjennom yttertaket.

Er det funnet sprekkeformasjoner eller andre synlige skader på pipen?  
Nei.  
Pipen er kledd igjen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.  
Fordelerskap er lokalisert i ett soverom i 2. etasje.  
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.  
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.  
Stoppekran er lokalisert i vaskerom.  
Automatisk vannstopper montert på hovedtilførsel, med føler til kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?  
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?  
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blande batteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?  
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?  
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering  
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området.  
Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 281 liter, produsert i 2021. Berederen er montert i vaskerommet.  
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?  
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?  
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?  
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?  
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering  
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

## Ildsteder

TG 2

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?

Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?

Nei. Mangler ildfast plate foran peisen. Dette utgjør en sikkerhetsmessig risiko ved bruk av ildstedet. En plate må derfor monteres, minimum 30 cm ut fra ildstedet.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

## Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.  
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?

Ja, det er ifølge eier utført rens i 2025.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

## Kjøkken

### Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.

Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Komfyrvakt montert i taket over koketoppen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.

Produsent: Aubo.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

## Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Sydøstvendt takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 49 m<sup>2</sup>.  
Dekket er belagt med terrassebord.  
Rekkverk i trekonstruksjon og glass.  
Rekkverkshøyden er målt til 1,04 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under beferingen?

Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?

Nei.

Vurdering

Vannnett sjikt under terrassebord er ikke besiktiget.

## Badene

Om våtrommet og fuktmåling

Badene er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Det er fremvist ferdigattest som dokumenterer at bygget er godkjent for bruk, og at det er gjennomført i tråd med gitte tillatelser etter plan- og bygningsloven. Den gir ikke detaljert dokumentasjon på oppbygning, utførelse eller materialvalg i våtrommet. Eier er i en prosess med utbygger for å innhente dokumentasjon som beskriver materialbruk og oppbygning.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i begge sluk.

---

Er det mulig å rengjøre slukene?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Det er observert noen rissdannelser i fugene rundt vinduet 2. etasje.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot slukene og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning, i begge bad. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

---

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

---

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass, i begge bad.  
Veggfestet klosett med innebygget systerne, i begge bad.  
Doble servanter i begge bad.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

---

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter og speil med belysning over benkeskap, i begge bad.

Er det funnet vesentlige symptomer på fukt påkjenninger?

Nei.

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Det er fremvist ferdigattest som dokumenterer at bygget er godkjent for bruk, og at det er gjennomført i tråd med gitte tillatelser etter plan- og bygningsloven. Den gir ikke detaljert dokumentasjon på oppbygning, utførelse eller materialvalg i våtrommet. Eier er i en prosess med utbygger for å innhente dokumentasjon som beskriver materialbruk og oppbygning.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, vaskerommet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.  
Baderomsplater på vegger.  
Fliser på gulvet.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Utslagsvask i rustfritt stål.  
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?  
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?  
Nei.

Wc

Sanitær

TG 1

Veggfestet klosett med innebygget sistere.  
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?  
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?  
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet.  
Sistere er sikret med innvendig lekkasjesikring.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?  
Nei.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.  
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i badromsgulvene, vaskerommet, WC og entréen.  
Luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklete vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?  
**Nei.** For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?  
**Anlegget er fra byggeåret.**

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?  
**Nei.**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?  
**Nei.**

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?  
**Ja.**

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?  
**Ja, det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av nyanlegg.**

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?  
**Nei.**

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?  
**Nei.**

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?  
**Nei.**

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.**  
Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



### Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	136 m <sup>2</sup>			
2. etasje	101 m <sup>2</sup>			49 m <sup>2</sup>
<b>Sum</b>	<b>237 m<sup>2</sup></b>			<b>49 m<sup>2</sup></b>
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>237 m<sup>2</sup></b>			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

#### Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	Bad, vaskerom, entré, bod, tre soverom, stue/soverom og garasjerom.		
2. etasje	Bad, WC, soverom, gang, stue og kjøkken.		

#### Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	94 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	Bad, vaskerom, entré, tre soverom og stue/soverom.	Bod og garasjerom.
2. etasje	101 m <sup>2</sup>		Bad, WC, soverom, gang, stue og kjøkken.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

## FORUTSETNINGER

### Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

### Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

### Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

# 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  
7. jan. 2026

Oppdragsnummer  
60-0421/25

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Tristilvegen 39, 2008 FJERDINGBY	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Lillestrøm
<b>Selgere</b> Anne-Irene Heller, Brian Heller	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. april 2024	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 5385902 Forsikret i: Storebrand	

## Utført arbeid

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

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?

Nei

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?

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.?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Årlig kontrol af ventilasjon og sentralvarme.

---

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

Nei

---

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 sopp-skader?

Nei

---

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?

Nei

---

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

---

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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrappport/tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

**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: 60-0421/25**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Heller, Anne-Irene**

Dato

**2026-01-08**

Navn

**Heller, Brian**

Dato

**2026-01-07**

Identifikasjon

 **bankID** Heller, Anne-Irene

Identifikasjon

 **bankID** Heller, Brian

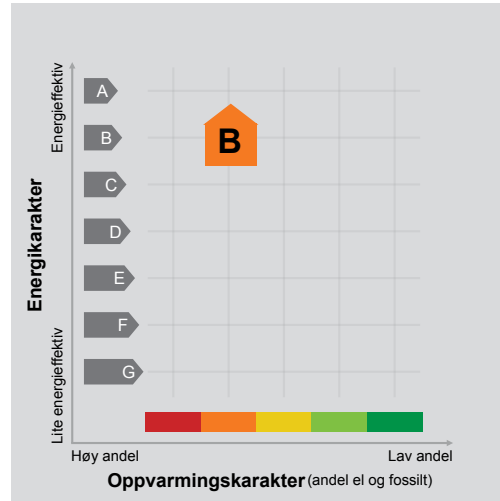


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## ENERGIATTEST

Adresse	Tristilvegen 39
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	322
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300831791
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190401
Dato	15.11.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 innnetemperaturen**

**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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el. apparater helt av

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2021
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	237
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

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/>.



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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 energimerkeordningen. 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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



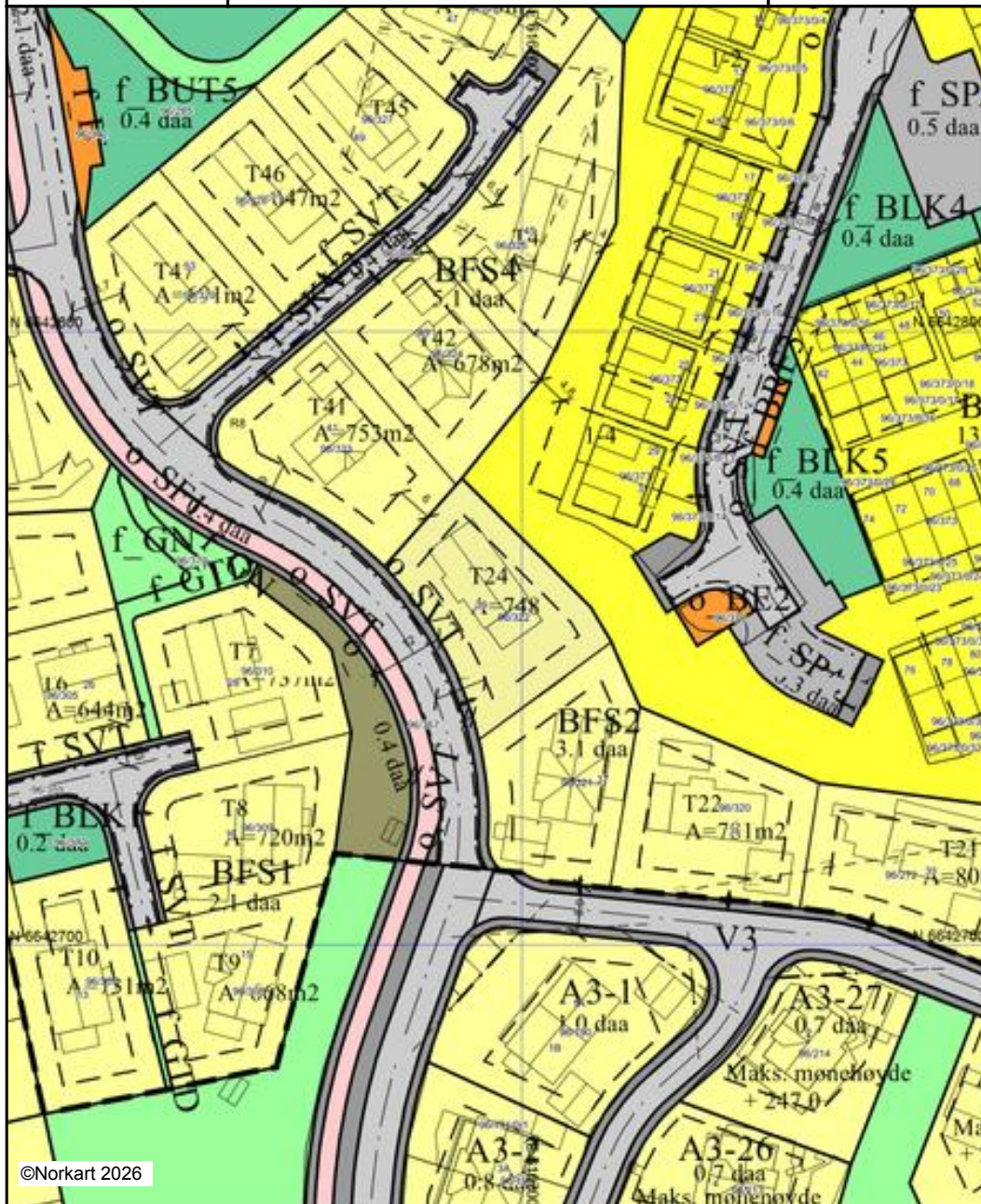
Rælingen kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 96/322  
Adresse: Tristilvegen 39  
Utskriftsdato: 07.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringssonегrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Annet uteoppholdsareal
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Naturområde
	Turdrag
	Turveg
	Sikringszone - Frisikt
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde



# Rælingen kommune

**Adresse:** Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

**Telefon:** 63 83 51 00

Utskriftsdato: 07.01.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

<b>Kommunenr.</b>	3224	<b>Gårdsnr.</b>	96	<b>Bruksnr.</b>	322	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Tristilvegen 39, 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.

<b>Id</b>	247
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.02.2023
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 749 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	209
<b>Navn</b>	Myrvold Sør, del av gnr. 96, bnr. 7, m.fl.
<b>Plantype</b>	Detaljregulering

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.06.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/295/209_regbest.pdf">https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/295/209_regbest.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 749 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> BFS2

---

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**



## 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: **19 700,-**  
Pris rekkehus: **15 000,-**

### 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: **24 700,-**  
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

#### **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 avhendning av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

## 4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



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](https://storebrand.no/nordvik)

# 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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Tristilvegen 39 2008 FJERDINGBY

Matrikkel: Gnr 96, bnr 322 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 285 (ideell andel 1/113) / Gnr 96, bnr 372 (ideell andel 1/60) 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



## 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!



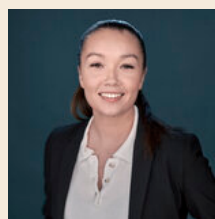
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### Malin Goa

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Lillestrøm Eiendomsmegling AS  
m.goa@nordvikbolig.no  
480 09 310



### Nathasha Pettersen

Kontorsjef / Eiendomsmegler  
Lillestrøm Eiendomsmegling AS  
n.pettersen@nordvikbolig.no  
954 81 214

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

