

Per Morks veg 10B



Velkommen til

Per Morks veg 10B



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Rælingen

Moderne og oppgradert enebolig over to plan i attraktivt og barnevennlig boligområde! Dobbelgarasje. Nytt kjøkken i 2023

Prisantydning	7 490 000,-
Omkostninger	188 600,-
Totalpris	7 678 600,-
BRA-i	151 kvm
Totalt BRA	177 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2000
Megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no
Megler 2	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no


EG ER
FAR
DIN


SIEMENS



Kort fortalt

Kenneth Andreassen v/ Nordvik presenterer en familievennlig, moderne og oppgradert enebolig over to plan. Boligen ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Rælingen. Innvendig går boligen over to plan, og inneholder bl.a. tre soverom, stue/spisestue, stort kjøkken fra 2023, to bad og ekstra stue. Eiendommen har flere uteplasser i tillegg til hageflekk og dobbelgarasje. Fra boligen er det kort avstand til Rud skole, bussholdeplass, Lillestrøm sentrum og dagligvarebutikker.

Høydepunkter:

- Moderne og oppgradert enebolig over to plan
- Nytt kjøkken i 2023
- Nye/malte overflater i store deler av boligen
- Peisovn
- Store vindusflater med flott utsikt!
- Dobbelgarasje med lader
- Barnevennlig beliggenhet
- Rud skolekrets
- Kort avstand til Lillestrøm

Arealer og innhold

BRA-i:	151 kvm
BRA-e:	26 kvm
Totalt BRA:	177 kvm
TBA:	29 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, to soverom, bad og teknisk rom.
Total BRA: 71 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad og bod.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 29 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm.
Total BRA: 26 kvm.

DALBECK TAKST

Per Morks veg 10B

1. Etasje

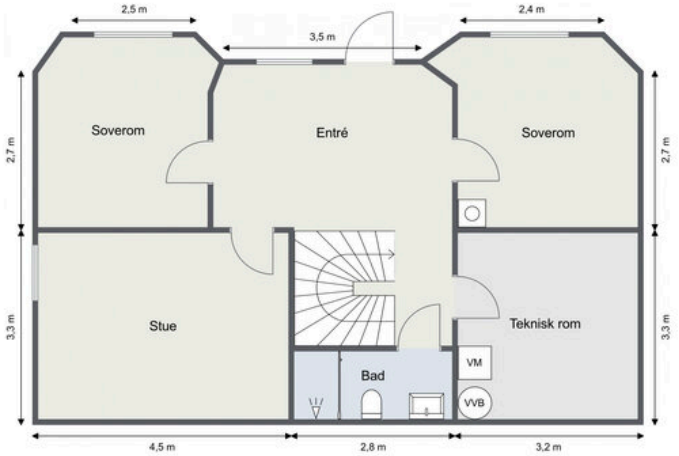


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Per Morks veg 10B

Underetasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.
















EG ER
FAR
DIN









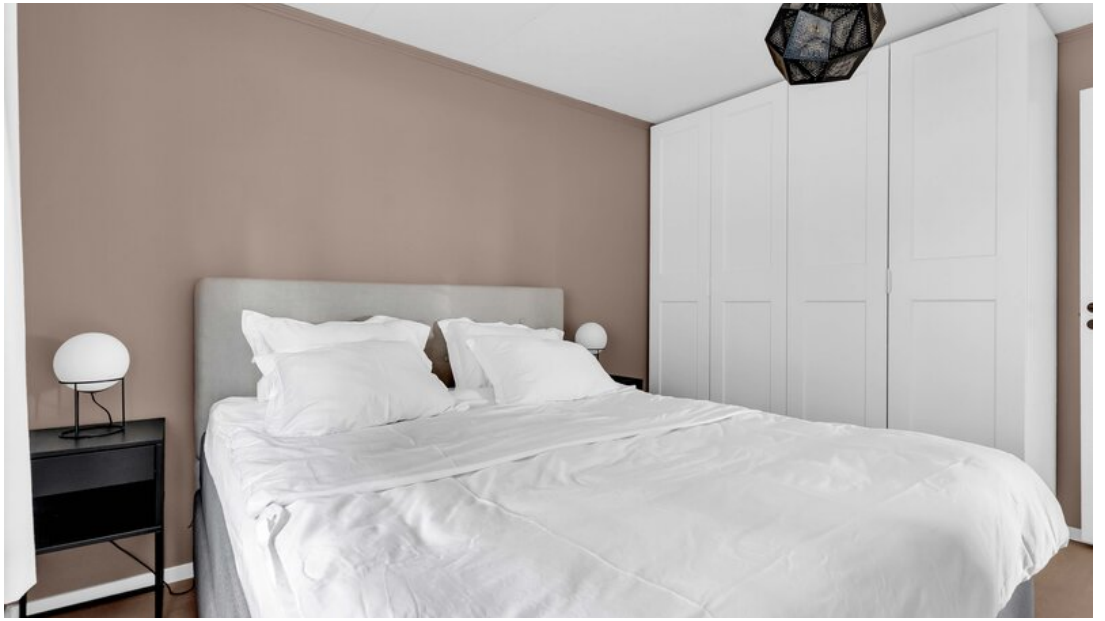



















10 B

Informasjon

Per Morks veg 10B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0263/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Per Morks veg 10B, 2005 RÆLINGEN
Gnr 104, bnr 737 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selgere
Mads Eikeset Fossum
Renate Brandvoll Fossum

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 697 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 151 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 177 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue, to soverom, bad og teknisk rom.
Total BRA: 71 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad og bod.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 29 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm.
Total BRA: 26 kvm.

Innhold

1. etasje:
Stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Underetasje:
Entré, to soverom, stue, bad og teknisk rom.

Standard

Entré
Eneboligen har inngang via et koselig inngangsparti som ligger overbygd av stuebalkongen. Her er det enkel adkomst fra garasjen, og det er både adkomstterrasse og fin utebelysning montert på vegg. Entreen er stor med god plass til oppbevaringsmøblement og ligger også tilknyttet en romslig bod. For øvrig har entreen gulvfliser, vannbåren gulvvarme, downlights og trapp til etasjen over.

Kjøkken
Det er nytt kjøkken fra 2023 fra Designa. Kjøkkeninnredningen er todelt, med glatte høyskap på en side med nisje til side-by-side kjøleskap og to integrerte stekeovner plassert i høyskap. Resten av innredningen har stilige spilefronter av eik. Videre er det integrert platetopp og ventilator i sort utførelse med avtrekk ut. Det er store vindusflater som slipper inn et generøst flomlys som omfavner kokkens arbeidsplass, samtidig som de åpner opp for en storslått panoramautsikt som nærmest maler seg inn i rommet.

Stue
Stuen ligger i første etasje og er et meget hyggelig rom med moderne laminatgulv med varme, lys farge på vegger og trivelig peisovn. Rommet har en vinklet planløsning som gjør det enkelt å innrede i flere soner, hvor et vinduskarnapp gir en ideell plass for spisestue. Naturlig lys fra tre sider gir en stuen en behagelig atmosfære og det er også utgang til både terrasse og balkong.

Kjellerstue
Fra entreen er det en åpen gjennomgang som gir adkomst til en kjellerstue. Her er det god plass til sofagruppe og tv-møblement. Stuen har som øvrige rom i denne etasjen, flislagt gulv, malte vegger og vannbåren gulvvarme for et lunt innemiljø. For øvrig er stuen også velegnet som hjemmekontor hvis ønskelig.

Bad/WC
Eneboligen har baderom i begge etasjer, så her går morgenstellet unna som en drøm. Begge badene er oppgradert i 2023 med mikrosement på gulv og vegger og ny innredning. Badet i 1. etasje har nytt badekar og dusjtoalett fra Geberit. Badet i underetasjen har ny dusjnisje og nytt klosett.

Soverom og garderobe
Eneboligen har tre soverom, hvorav to ligger i underetasjen og ett i første etasje. Begge rommene i underetasjen har flislagt gulv med vannbåren varme, samt god plass til seng og garderobeskap. Soverommet i første etasje har også garderobeskap, samt plass til både dobbeltseng, nattbord på hver side og kommode. Boligen har godt med ekstra lagringsplass i store boder i hver etasje, og en utvendig bod på 2 kvm.

Uteområde
Utenfor stuen ligger det en balkong på 9 kvm på den ene siden og en terrasse på 19 kvm på den andre. Begge uteplassene byr på flott utsikt over nærområdet, Nitelva og Lillestrøm i det fjerne.

Innvendige overflater:
Gulv: Belegg på teknisk rom. Mikrosement på begge bad. Fliser i øvrige rom i underetasjen. Laminat i øvrige rom i 1.etasje.
Vegger: Mikrosement på bad. Kombinasjon av strie, tapet og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Taks-ess plater.

Parkering
Parkering i egen garasje og på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Nytt sikringsskap i 2023, lagt inn flere kurser. Dette er beskrevet i samsvarserklæring fra elektriker. Montert en rekke spotter og andre lys i boligen med smart-husfunksjoner fra Plejd.

1. etasje:
Nytt kjøkken fra designa fra 2023
Bad i 2023: mikrosement på vegger og gulv og satt inn badekar, Geberit dusjtoalett og ny innredning
Nye laminatgulv på stue/kjøkken og soverom i 2023. Høyttrykkslaminat fra Berry Alloc
Lagt varme i gulv på stue/kjøkken 2023
Helsparklet vegger på stue/kjøkken og trappegang
Malt nesten alle overflater
Nye IKEA Pax garderober på soverom i 2025

Underetasje:
Bad i underetasje i 2023: mikrosement på vegger og gulv, ny innredning, nytt klosett og ny dusjnisje
Malt nesten alle overflater i 2023
Satt inn vegg med dør til kjellerstue i 2024
Nytt oppbevaringssystem fra Elfa på teknisk rom og kjellerstue fra 2023

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varnik Nikolaos Vardoulakis har lagt mikrosement på begge bad.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon fra byggeår følger.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell elektrikeren.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell elektrikeren.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier er rørlegger. Har byttet innredninger og byttet klosett på begge bad. Lagt om rør og flyttet vann og avløp på kjøkken. Etablert tappepunkt for side by side-kjøleskap. Satt opp sensorer på alle tappepunkt på kjøkkenet. Ny hovedstoppekran på vanninnlegg med tilbakeslagsventil. Montert ekspansjonskar på kald side.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Riss i gulv garasje og riss i mur gang.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved salg 2025.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. 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:
Enebolig over 2 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i pusset betong/murkonstruksjon. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter og grunnmur:
TG2 settes på grunn av stedvise riss og mindre sprekker i grunnmuren.

- Drenering:
TG2 settes på grunn av løs knatteplast, ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur samt alder og forventet gjenværende levetid.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
TG2 settes på grunn av mose samt alder og forventet gjenværende levetid.

- Underetasje - Veggenes og himlingens overflater:
TG2 settes på grunn av riss og sprekker i underetasjen.

- Underetasje - Gulvets overflate:
TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser.

- Bad - Underetasje - Overflate gulv:
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall og stedvis bom/hulrom

- Bad - Underetasje - Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- Bad - 1. etasje - Overflate gulv:
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall.

- Bad - 1. etasje - Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i vegg uten teknisk skap med avrenning til sluk samt manglende dokumentasjon.

- Varmtvannsbereder:
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Terrasser, balkonger, trapper o.l.:
TG3 settes på grunn av manglende rekkverk på utvendige trapper og støttemur.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Side by side-kjøleskap på kjøkkenet
- Platetopp
- Ventilator

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
- Begge komfyrer på kjøkken følger ikke med
- Oppvaskmaskin følger ikke med
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Fryseboks teknisk rom
- Kombikjøleskap på teknisk rom

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - gul

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom i underetasjen. Elektrisk gulvvarme på bad, stue og kjøkken i 1. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 28 829 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 557,-pr. 2024

Gjelder fakturert beløp i 2024, og inkluderer renovasjon, feiing, vann og avløp.
Årsprognosen for 2025 er på kr 24 534

.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 15 015,- pr år.
- Fiber fra Global Connect kr 899,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 675 963,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 703 853,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind forsikring
Polisenr: 7491577

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 488 kvm (Eiertomt)
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Frittstående garasje. Uteområde med plen og beplantning.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger. Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger idyllisk til rett ved marka, i et veletablert og attraktivt boligområde i Rælingen kommune. Beliggenheten kombinerer naturnær ro med kort vei til byens tilbud – bare noen minutters kjøring til Lillestrøm sentrum og ca. 4 km til Lillestrøm stasjon. Bare en kort sykkeltur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, store grøntområder og kiosk. Langs elva kan du nyte asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser – perfekt for både mosjon og rolige turer.

Rælingsåsen byr på vakre turområder året rundt. Fra boligen kan du blant annet gå opp til Bjønnåsen, hvor du blir belønnet med det som regnes som Østmarkas beste utsikt. På toppen finner du benker, bord og en retningsviser som forteller hva du ser utover landskapet – en opplevelse vel verdt turen. Området har også et nettverk av små stier på kryss og tvers, opplyste gangveier, skiløyper og mye mer for den som liker å være ute.

Fra Løvenstad kan du følge en opplyst gangsti opp til Åmotdammen i Lørenskog – et idyllisk bade- og fiskevann. Her finner du gapahuk, grillplass, toaletter og gode teltplasser for overnatting i det fri. Lenger inn i Rælingen ligger Myrdammen, et vakkert og vel tilrettelagt friluftsområde med grillplasser, benker, stupebrett, rullestolrampe og toaletter – et perfekt sted for både avslapning og aktivitet.

Fra eiendommen er det gangavstand til Rud barneskole, Marikollen ungdomsskole og Rælingen videregående skole. Flere videregående skoler, inkludert Lillestrøm, Skedsmo, Strømmen og Lørenskog videregående, ligger alle bare noen få minutters kjøring unna. Området har også et bredt utvalg barnehager, både private og kommunale, noe som gjør det godt tilrettelagt for barnefamilier.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt, med blant annet Kiwi og Meny i nærområdet. Joker, som ligger kun 12 minutters gange fra boligen, har i tillegg søndagsåpent. På Aamodt-senteret på Fjerdingby finner du Kiwi, kafé, frisør og apotek – alt samlet på ett sted. Fra boligen er det en hyggelig sykkeltur ned til Lillestrøm, hvor du har et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. I tillegg ligger Strømmen Storsenter, Metro og Triaden på Lørenskog innen kort kjøreavstand.

Området har gode kollektivmuligheter med buss fra Hagastubakken, kun ca. 180 meter fra boligen. Det er også kort vei til Lillestrøm stasjon, hvor toget tar deg til Oslo på rundt 10 minutter – perfekt for både jobbpendling og byturer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.11.2000.

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 bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan, men er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommuneplan.

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

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 430,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 120,- 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 15. august 2025

Ansvarlig megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Per Morks veg 10B

Per Morks veg 10B

Nabolaget Øgardshøgda - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 316 elever, 21 klasser	14 min 0.8 km
Fjerdingby skole (1-10 kl.) 428 elever, 22 klasser	26 min 1.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 465 elever, 23 klasser	4 min 2.1 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ... 349 elever, 16 klasser	7 min 3.6 km
Rælingen videregående skole 579 elever	25 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.5 km

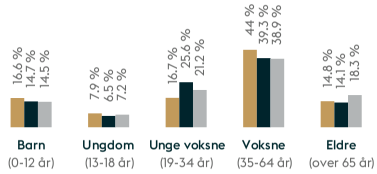
Offentlig transport

Hagastubakken Linje 310, 330	3 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 24.2 km
Oslo Gardermoen	33 min

Barnehager

Blåbærgrenda barnehage (1-5 år... 73 barn	9 min 0.7 km
Torva barnehage (1-5 år) 77 barn	14 min 1 km
Heimen barnehage (1-5 år) 65 barn	18 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øgardshøgda	827	336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Øgardshøgda ballplass	7 min
Rud skole	13 min
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...	20 min
SATS Lillestrøm	22 min

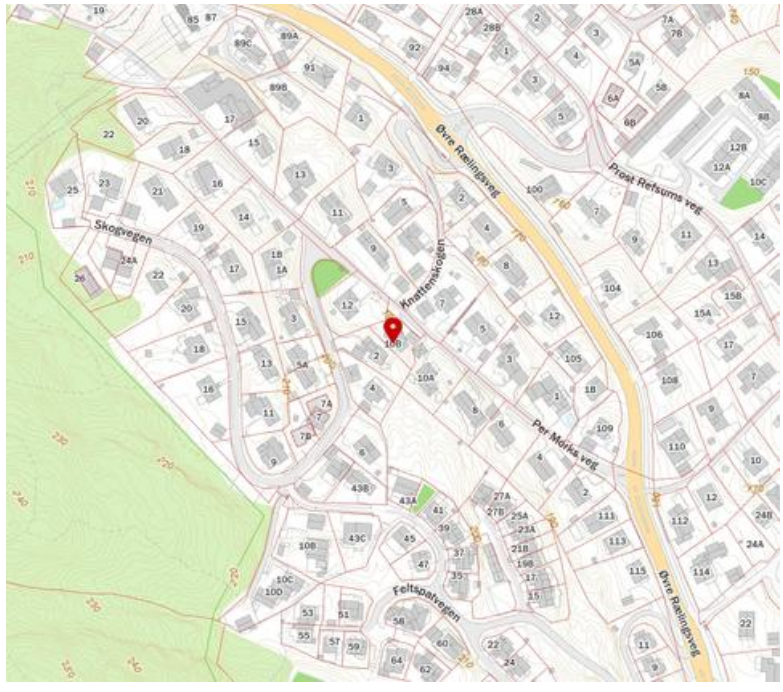
«Flott utsikt, nærhet til Lillestrøm, kort avstand til Oslo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Per Morks veg 10B
2005 Rælingen



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
17	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 29/07/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:104, Bnr: 737
Hjemmelshaver:	Mads Eikeset Fossum og Renate Brandvoll Fossum
Tomt:	488 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2000
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.07.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3

OM TOMTEN:
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Frittstående garasje. Uteområde med plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i pusset betong/murkonstruksjon. Yttervegger oppført som bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand med naturlig brukslitasje, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Belegg på teknisk rom. Mikrosement på begge bad. Fliser i øvrige rom i underetasjen. Laminat i øvrige rom i 1.etasje.
Vegger: Mikrosement på bad. Kombinasjon av strie, tapet og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Taks-ess plater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om nytt kjøkken, oppgradert bad med mikrosement og ny innredning samt nytt gulv i 1.etasje og malte innvendige flater i deres eietid.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	71				60	11
1.Etasje	80			29	77	3
SUM BYGNING	151			29	137	14
SUM BRA	151					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		26				
SUM BYGNING		26				
SUM BRA	26					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Underetasje: Entré, Bad, 2 Soverom, Stue, Teknisk rom
1.Etasje: Stue, Kjøkken, Bod, Bad, Soverom

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble oppmålt med avstandsmåler, og BRA ble beregnet på stedet samt verifisert mot digital tegning i etterkant. Rommene er definert basert på bruken på befaringsdatoen, men kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle nødvendig godkjenning fra kommunen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i samtlige rom i underetasjen. Elektrisk gulvvarme på bad, stue og kjøkken i 1.etasje.

Takhøyde: Ca 238cm målt i stue. Ca 240cm målt i underetasjen.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

29/07/2025

Sivert Dalen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og observasjoner på befaringsdagen. Fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det registreres stedvise riss og mindre sprekker i grunnmuren samt stedvis malingsavflassing/avskallet puss.

Det antas at dette kommer av alder, bevegelser over tid samt etterslep på vedlikehold. Ikke behov for strakstiltak.

Byggegrunn er ifølge NGU løsmassekart "Bart fjell".

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvise riss og mindre sprekker i grunnmuren.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og innvendig observasjoner, en skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje der flere faktorer påvirker den forventede levetiden.

Det registreres en del flate partier rundt boligen uten fall fra grunnmur. Krav til fall fra byggverket er derfor ikke oppfylt alle steder.

Dreneringen antas er fra byggeår og av ukjent utførelse. Det registreres løs knatteplast uten topplist. Det anbefales mindre utbedringer.

Merknader: TG2 settes på grunn av løs knatteplast, ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 1 1.4 Støttemurer

Stablet støttemur. Støttemuren fremstår i normal stand. Det registreres en mindre utglidning ved søppelbøtter, ikke behov for strakstiltak, men utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Veggene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Normalt periodisk vedlikehold må dog forventes.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonssvikt i takkonstruksjonen. Taket vurderes til normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking antatt fra byggeår. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det registreres noe mose på taket som gjør at materiale tørker saktere opp, som på sikt vil kunne medføre økt materialnedbryting. Mosen anbefales fjernet.

Merknader: TG2 settes på grunn av mose samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft med adkomst via nedfellbar loftsluke. Loftet fremstår tørt og ventilert. Det registreres stedvise fuktskjolder i undertaket, ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Undersøkelsen er kun delvis gjennomført grunnet manglende gangbart gulv.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sydøstvendt terrasse på ca 19m2 og nordøstvendt balkong på ca 9m2, begge med tilkomst fra stue fremstår i normal stand. Normalt periodisk vedlikehold må forventes.

Det registreres manglende rekkverk på utvendige trapper og støttemur. Dette må etableres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Merknader: TG3 settes på grunn av manglende rekkverk på utvendige trapper og støttemur.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Peisovn i stue i 1.etasje fremstår i normal stand uten nevneverdige avvik, alder tatt i betraktning.

Selve pipeløpet er ikke undersøkt.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Det ble utført stikkprøver av høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet. Målingene blir kontrollert over en lengde på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. På befaringsdagen ble det målt i stue, kjøkken og entré. Det registreres høydeavvik på totalt ca 10-15mm, noe som anses som normalt.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Utlektede vegger mot terreng under bakkeplan. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres stedvise riss i enkelte rom samt sprekker på teknisk rom. Det antas at dette kommer av bevegelser over tid, enkelte utbedringer bør forventes. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser ved overflatene på befaringstidspunktet.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss og sprekker i underetasjen.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvflatene fremstår hovedsakelig i normal stand.

Det registreres dog bom/hulrom under enkelte fliser i flere rom. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet. Ved bom i gåsoner vil det være fare for at flisen løsner over tid og utbedringer kan bli nødvendig. Det er dog ikke behov for strakstiltak i forbindelse med dagens tilstand.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt inne i veggen og danne grobunn for sopp og muggvekst.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk i stuen i underetasjen. Det ble ikke registrerte unormale målinger på befaringsdagen.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad - Underetasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Mikrosement over flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget avvik på befaringsdagen.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri, dusjnisje med glassdører og gulvstående toalett.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Mikrosement over flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Det registreres fall på totalt 10-15mm fra dør til sluk og anses ikke som tilstrekkelig, ihht til teknisk forskrift.

Det registreres bom/hulrom under enkelte fliser. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall og stedvis bom/hulrom

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av murvegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

10.2 Bad - 1.Etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Mikrosement over flislagte vegger og tak-ess i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget avvik på befaringsdagen.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri, badekar og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Mikrosement over flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres fall på totalt 10-15mm fra dør til sluk og anses ikke som tilstrekkelig, ihht til teknisk forskrift.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra bod. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Designa fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Spile fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Integrert ovn og platetopp.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår hovedsakelig i normal stand dog med alderslitasje, men uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater samt stedvis knirk forekommer og anses som normalt i henhold til alder.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast og kobber. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det registreres at vannfordeler på teknisk rom ligger åpent inn i konstruksjonen og ikke i et lukket fordelerskap med avrenning til sluk, slik at eventuelt lekkasjevann vil kunne renne inn i veggkonstruksjonen og føre til vannskader. Det anbefales å få etablert et lukket fordelerskap.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.

Historikken på røranlegget er ukjent og uten dokumentasjon.

Merknader: TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i vegg uten teknisk skap med avrenning til sluk samt manglende dokumentasjon.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2000
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Ozo Kombi EP 300 Dobbelmantlet varmtvannsbereder på ca 300 liter beregnet for både tappevann og gulvvarme, fremstår i normal stand.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 1 13.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Selger informerer om vannbåren gulvvarme i samtlige rom i underetasjen.

På grunnlag av alder skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2015

Luft til luft varmepumpe plassert i stue fremstår i normal stand.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Øvrige rom baseres på naturlig ventilering med veggventil i yttervegg og/eller spalteventiler i vinduer.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Garasje på ca 26m2 med elektrisk port og elbillader. Garasjen fremstår i normal stand, det registreres enkelte riss/sprekker i garasjegulvet, dette anses normalt.

Garasjen er relativt full på befaringsdagen og det kan forekomme skjulte feil/mangler det ikke var mulig å oppdage. Tilstandsgrad settes som en helhetsvurdering av garasjen.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført i selgers eietid. Øvrig historikk er ukjent.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det registreres manglende håndløper i innvendig trapp. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 settes på grunn av stedvise riss og mindre sprekker i grunnmuren.
1.3	Drenering
	TG2 settes på grunn av løs knatteplast, ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur samt alder og forventet gjenværende levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av mose samt alder og forventet gjenværende levetid.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes på grunn av riss og sprekker i underetasjen.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser.
10.1.2	Bad - Underetasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall og stedvis bom/hulrom
10.1.3	Bad - Underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
10.2.2	Bad - 1.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall.
10.2.3	Bad - 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i vegg uten teknisk skap med avrenning til sluk samt manglende dokumentasjon.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG3 settes på grunn av manglende rekkverk på utvendige trapper og støttemur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

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
11. aug. 2025

Oppdragsnummer
60-0263/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Per Morks veg 10B, 2005 RÆLINGEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Mads Eikeset Fossum, Renate Brandvoll Fossum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7491577
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varnik nikolaos vardoulakis har lagt mikrosement på begge bad

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon fra byggeår følger

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell elektrikeren

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell elektrikeren

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier er rørlegger. Har byttet innredninger og byttet klosett på begge bad. Lagt om rør og flyttet vann og avløp på kjøkken. etablert tappepunkt for side by side-kjøleskap. Satt opp sensorer på alle tappepunkt på kjøkkenet. Ny hovedstoppekran på vanninnlegg med tilbakeslagsventil. Montert ekspansjonskar på kald side

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?
Nei

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 soppskader?
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?
Ja

Beskriv: Riss i gulv garasje og riss i mur gang underetasje

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved salg 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser 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

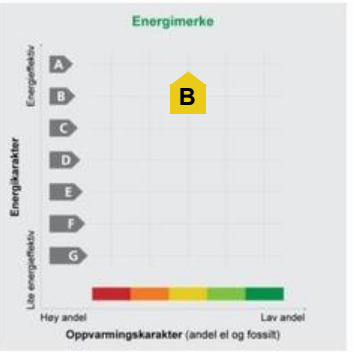
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0263/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Per Morks veg 10B
Postnr	2005
Sted	RÆLINGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	104
Bnr.	737
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	12884184
Bolignr.	H0101
Merkenr.	5883a5cb-1748-4d53-92f6-94bab6d193c1
Dato.	04.01.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

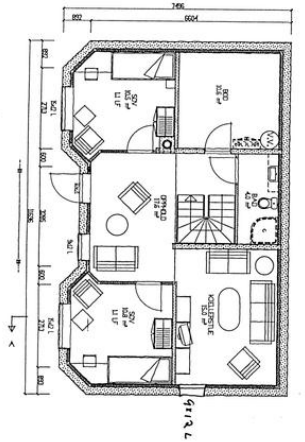
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

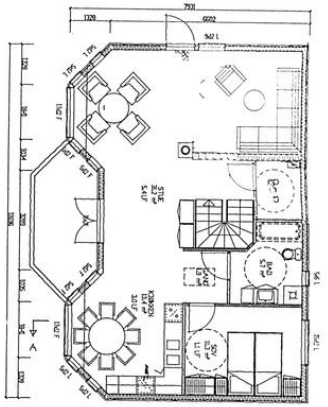
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

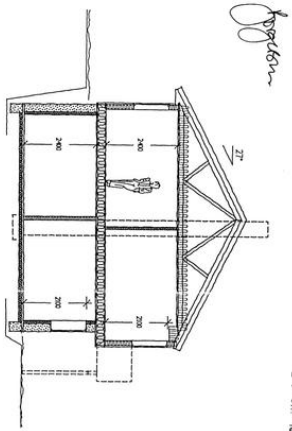
SOKKELPLAN



HOVEDPLAN



SNITT A-A



AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	73.0	73.0	36.5
Hovedplan	80.6	80.6	80.6
Loftplan			
SUM	153.6	153.6	117.1
Loft-bredde ved 1.8m høyde :			

Dato: 6/7-98

Byggherre : SYLVI BOGERUD og PER BERG-OLSEN
Byggeplass : SKOGUN 2006 RÆLINGEN
Kommune : RÆLINGEN

Kontr.: EK
Dato: 17.03.98

Hustype: SIRIUS 6 '98
Tegning: PLAN, SNITT
Mål: 1 : 100 | Tegn. RAN | Dato: 17.03.98 | Ark1v: S5091DDS
Nr. A01-

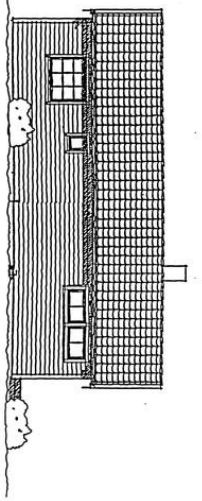
Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Dato: 29 OKT 1999

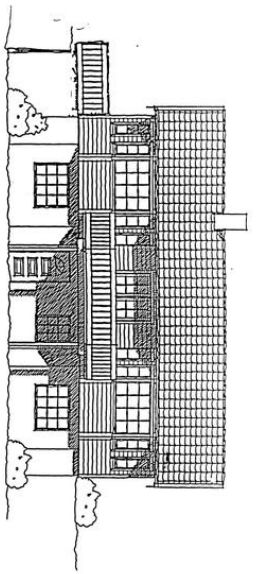
Samsvar. Rev.:

D-1

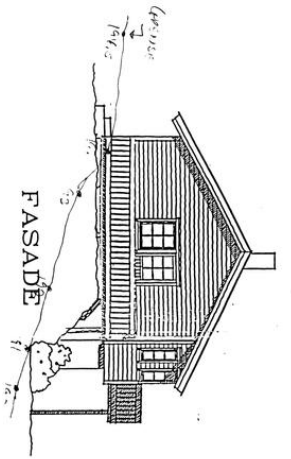
FASADE



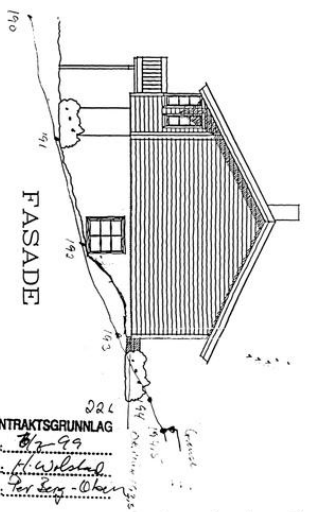
FASADE



FASADE



FASADE



KONTRAKTSGRUNNLAG
Dato: 6/7-99
Sign.: H. Wilstad
Sign.: Per Berg-Olsen

Dato: 14 OKT 1999

Samsvar. Rev.:

Tegn: HW | Dato: 5/7-98 | Kontr.:

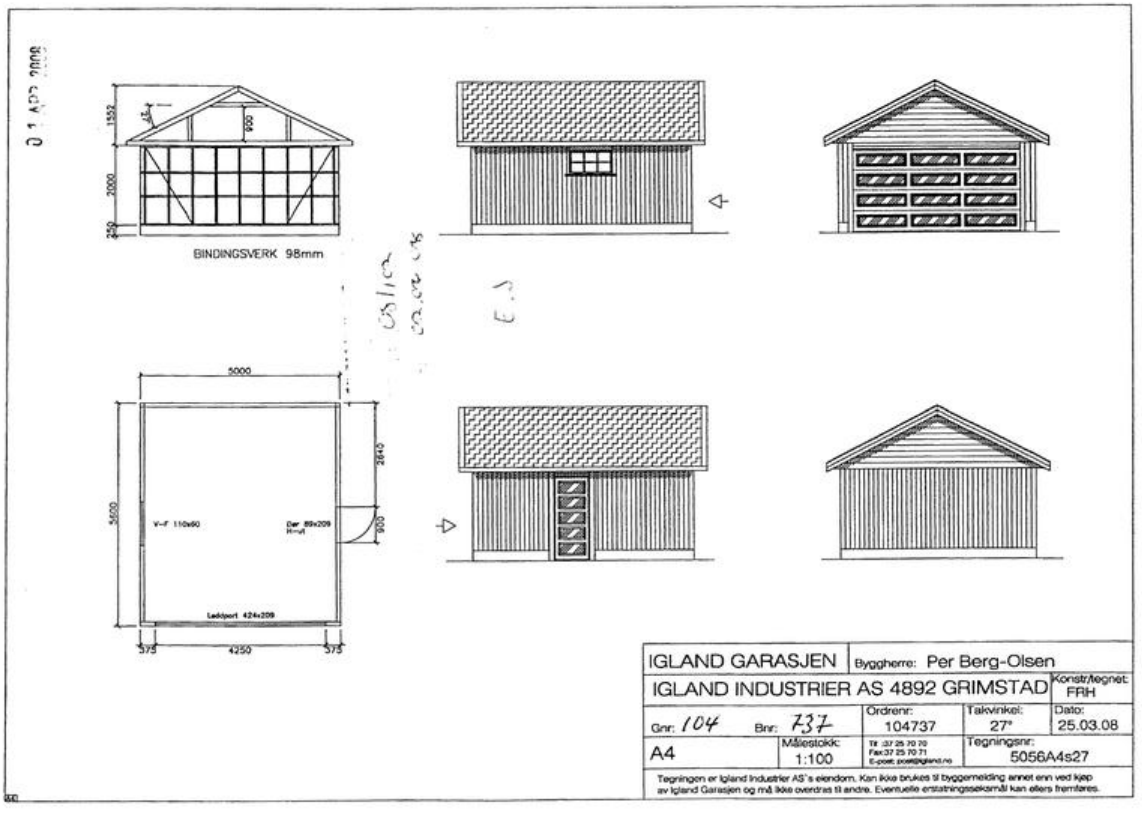
Byggherre : SYLVI BOGERUD og PER BERG OLSEN
Byggeplass : SKOGUN 2
Kommune : 2005 RÆLINGEN.

Kontr.: EK
Dato: 17.03.98

Hustype: SIRIUS 6 '98
Tegning: FASADER
Mål: 1 : 100 | Tegn. RAN | Dato: 17.03.98 | Ark1v: S5091DDS
Nr. A05-

Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

D-2



IGLAND GARASJEN	Byggherre: Per Berg-Olsen		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: FRH
Gnr: 104 Bnr: 737	Ordrenr: 104737	Takvinkel: 27°	Dato: 25.03.08
A4	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 5056A4s27

Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

RÆLINGEN KOMMUNE
Avdeling teknisk utbyggingsservice

Besøksadresse: Bjørnholthagan 6
Postadresse: Postboks 100
2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00
Telefaks: 63 83 52 03
Elektronisk post: postmottak@ralingen.kommune.no
Bankgiro: 9006 08 00102
Postgiro: 0808 5348206
Organisasjonsnr.: 952 540 556

AVSKREVET

Norbohus Romerike AS
Postboks 11

2065 GARDERMOEN

Gnr/bnr: 104/737
Arkiv: L4
Saksnr.: 00/04475
Vedtak: 0305/00
Saksbeh.: Per Egil Johnsen
Dato: 16.11.00

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1997 nr. 51, § 99.

FERDIGATTEST - ENEBOLIG

Byggested:	Per Morksveg 10 b	**Gnr/bnr:**	104/737
Tiltakshaver:	Sylvia Bogerud	**Dato for søknad:**	14.10.99
Ansvarlig søker:	Norbohus Romerike AS	**Dato for vedtak:**	24.11.99

Med bakgrunn i ansvarlige utførende anmodning om ferdigattest av 09.11.00 og vedlagte kontrollerklæringer, gis det i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for enebolig på eiendom gnr. 104 og bnr. 737.

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom Teknisk etat. Beholderen som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlegg av renovasjonsforskrifter)

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

Med vennlig hilsen

John Hage
kst. avdelingsleder

Per Egil Johnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver, kommunal fakturering, likningskontoret

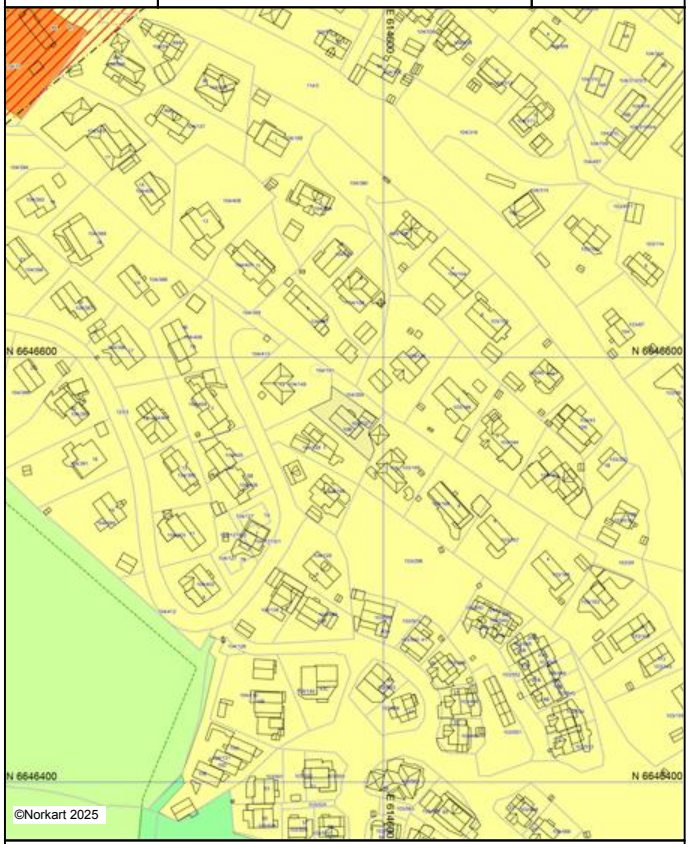
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/737
Adresse: Per Morks veg 10B
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/737
Adresse: Per Morks veg 10B
Dato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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

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

Utskriftsdato: 11.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	737	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Per Morks veg 10B, 2005 RÆLINGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 488 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	013
Navn	Regplan Ødegården og Knatenskogen med tilligende eiendommer
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.07.1963

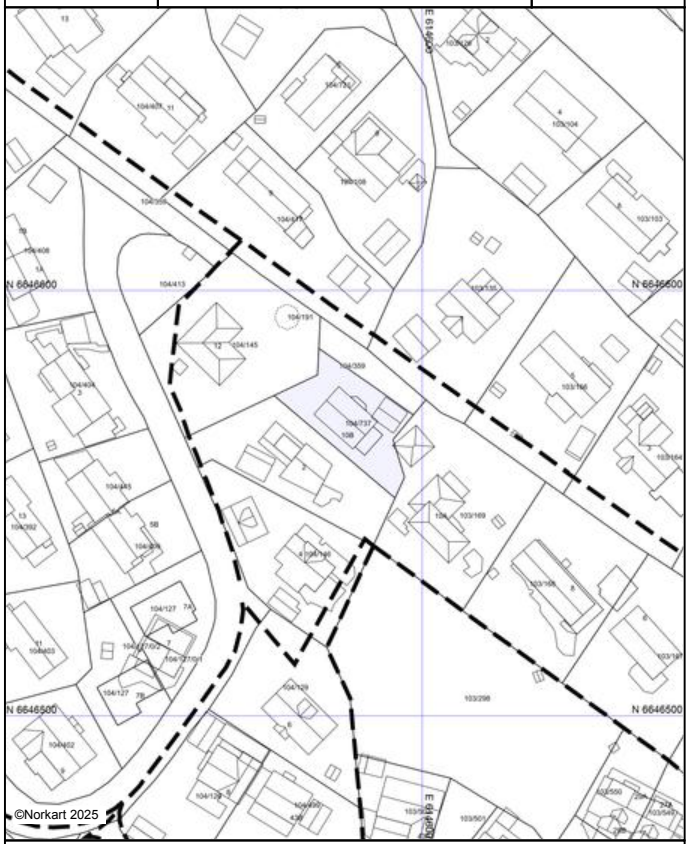
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/737
Adresse: Per Morks veg 10B
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Frisiktslinje

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 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.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0263/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Per Morks veg 10B 2005 RÆLINGEN

Betegnelse: Gnr 104, bnr 737 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no