



Tristilvegen 52

— Velkommen til

Tristilvegen 52



— Hektneråsen:

Lekker og familievennlig enebolig over tre plan med hybel! Byggeår 2023 - Garasje med takterrasse - Populær beliggenhet!

Prisantydning	9 500 000,-
Omkostninger	255 150,-
Totalpris	9 755 150,-
BRA-i	233 kvm
Totalt BRA	270 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2023
Megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Tristilvegen 52, presentert av Malin Goa i Nordvik!
Dette er en svært attraktiv og innholdsrik arkitekttegnet enebolig i et barnevennlig og attraktivt villaområde på Hektneråsen. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Verdt å merke:

- Fantastisk enebolig over tre plan
- Hybel med egen inngang
- Boligen stod ferdigstilt i 2023
- Gruslagt gårdsplass
- Garasje med takterrasse
- Romslig tomt med masse muligheter!
- Gode solforhold
- Fire gode soverom, hvorav ett kan trekkes inn i hybelen om ønskelig
- To flislagte bad i hoveddelen med gulvvarme
- Et eget vaskerom forenkler hverdagen
- Lagringsplass i boder og i garasje
- Varmepumpe
- Mulighet for å installere peisovn

Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	233 kvm		Enebolig
BRA-e:	37 kvm		1. etasje:
Totalt BRA:	270 kvm		BRA-i: 91 kvm. Entré/gang, to vindfang, stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom, toalettrom og bod.
TBA:	37 kvm		BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod. Total BRA: 97 kvm.
			2. etasje:
			BRA-i: 105 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, to soverom og to bad. Total BRA: 105 kvm.
			3. etasje:
			BRA-i: 37 kvm. Loftsetasje: Loftstue og innredet rom Total BRA: 37 kvm. TBA: 6 kvm.
			Garasje
			1. etasje:
			BRA-e: 31 kvm. Total BRA: 31 kvm. TBA: 31 kvm. Takterrasse

Tristilvegen 52, 2008 FJERDINGBY 2. Etasje

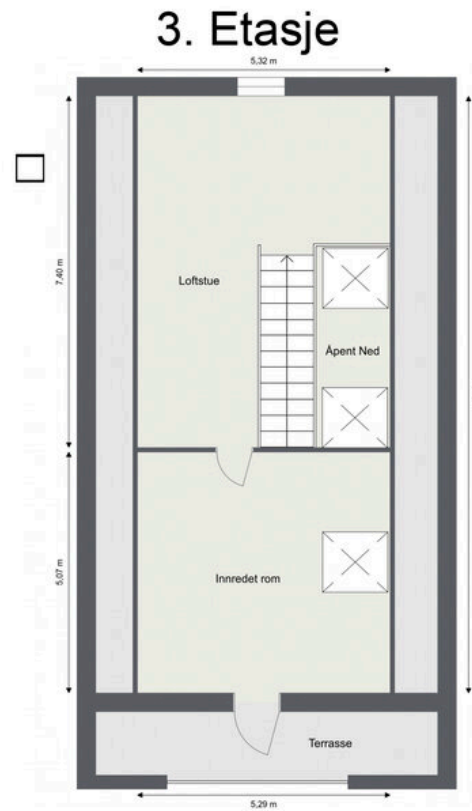


Tristilvegen 52, 2008 FJERDINGBY

1. Etasje



Tristilvegen 52, 2008 FJERDINGBY









































Informasjon

Tristilvegen 52

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

60-0429/24

Boligtype

Enebolig

Adresse og betegnelse

Tristilvegen 52, 2008 FJERDINGBY

Gnr 96, bnr 317 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 285 (ideell andel 1/113) / Gnr 96, bnr 360 (ideell andel 1/9) / Gnr 96, bnr 372 (ideell andel 1/60) i Rælingen kommune

Selgere

Anne Katrine Killerud
Sony Nafstad

Kjøpesum og omkostninger

9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

16 300,- (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

237 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

238 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

255 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

9 755 150,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

2023

Etasje

3

Antall soverom

4

Arealer

BRA-i: 233 kvm

BRA-e: 37 kvm

Totalt BRA: 270 kvm

TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Enebolig

1. etasje:

BRA-i: 91 kvm. Entré/gang, to vindfang, stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom, toalettrom og bod.

BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.

Total BRA: 97 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 105 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, to soverom og to bad.

Total BRA: 105 kvm.

3. etasje:

BRA-i: 37 kvm. Loftsetasje: Loftstue og innredet rom

Total BRA: 37 kvm.

TBA: 6 kvm.

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 31 kvm.

Total BRA: 31 kvm.

TBA: 31 kvm. Takterrasse

Innhold

1. etasje:

Entré/gang, to vindfang, stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom, toalettrom og bod.

2. etasje:

Stue, spisestue, kjøkken, to soverom og to bad.

Loftsetasje:

Loftstue og innredet rom.

Standard

Entré/hall:

Velkommen inn i et moderne og meget funksjonelt familiehjem med tidsriktige fargetoner og fine materialvalg. Vel inne har boligen en bred og innbydende hall med downlights, store grå fliser og duse, slette vegger. Det er svært god plass til oppbevaringsmøblement og pyntegjenstander. Tilliggende hallen finner man både et praktisk vaskerom med videre inngang til toalett, og et soverom. I tillegg er det inngang til soverommet som fører videre inn mot hybelen.

Stue:

Opp trappen blir man møtt av et lyst og gjennomført allrom. Det er klart avdelte soner og svært gode lysforhold via store vinduer i tre himmelretninger, i tillegg til takvinduer. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights i hele taket, og 1-stavs laminatgulv kombineres med veggflater og himling malt i samme gråbeigefarge. Atmosfæren er lun og god, med mulighet for peisovn.

Kjøkken:

Kjøkkenet er hjertet i huset; moderne og velutstyrt med rom for både store og små når maten lages. Innredningen har blå profilerte fronter, store høyskap og benkeplate av laminat med nedfelt stålkum. Det er en smart barløsning, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet på deler av veggflatene, men det er likevel rikelig med både skap- og benkeplass. Stekeovnen, platetoppen og ventilatoren er i hvit utførelse som harmonerer fint med resten av kjøkkeninnredningen.

Loftstue:

I loftsetasjen finner man en lys og delikat stue – et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Det er god plass til en stor sofagruppe, og stuen er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom:

Planløsningen er praktisk med to bad i 2. etasje og vaskerom med videre inngang til toalett. Det ene badet ligger i tilknytning til hovedsoverommet, og har flislagte gulv og vegger, samt vegghengt innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg. Hovedbadet har lyse fliser på vegger og gulv, samt slette vegger på veggene bak innredningen. Badet har både dusjnise og et deilig badekar!

Vaskerommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og store, grå gulvfliser med varme. Wc-rommet er innredet med varmekabler, flislagt gulv og vegghengt toalett.

Soverom:

Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan det ene rommet bli en del av hybelen. Hovedsoverommet har særdeles god størrelse, og stor garderobeløsning langs den ene vegg. Øvrige soverom er også av god størrelse, og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger.

Hybel:

Hybelen har en egen inngang, og består av stue/kjøkken, bad og bod. Det er mulig å trekke inn det ene soverommet som en del av hybelen ved behov.

Parkering

Parkering i garasje og på egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Feilretting etter uavhengig kontroll

Arbeid utført av: Elteka as

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

Ja

Beskrivelse: Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Hybel er del av boligen og godkjent for varig opphold

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

Ja

Beskrivelse: Utearealet må ferdigstilles for ferdigattest

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Boligen har midlertidig brukstillatelse. Det foreligger ikke ferdigattest

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

Ja

Beskrivelse: Rapporter utarbeidet i forbindelse med reklamasjonssak mot

entreprenør

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

Ja

Beskrivelse: Entreprenør er slått konkurs

Tilleggskommentar:

Tomten ble ervervet i 2019. Det er noe mangelfull FDV på huset.

Varmtvannsbereder avgir noe vann ved stort forbruk, dette vannet renner direkte til sluk - mulig dette bare er en innstilling vi ikke har funnet ut av.

Dusjtoalettet fungerer som et vanlig toalett, men dusjfunksjonen er ikke ferdig tilkoblet. Spyleknapp til wc i hybel er ikke tilfredsstillende festet. Dekk-kapsel (et lite plastlokk) til dusjgarnityr på soveromsbadet er løs.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

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:

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Rom under terreng: Risiko for fukt.
- Drenering: Manglende fall fra bygningen og manglende topplis.
- Yttervegger og utvendig fasade: Avvik på panel og uferdige avslutninger.
- Etasjeskiller: Skjevheter.
- Takrenner og nedløp: Manglende håndtering av takvann.
- Trapper: Ikke tilfredsstillende fallsikring.
- Ytterdører: Avvik i lukkemekanismen og ytre tetting.
- Vinduer: Avvik i lukkemekanismen og ytre tetting.
- Gulv: Slett arbeid og lokale avvik.
- Vegger: Slett arbeid og lokale avvik.
- Kjøkkeninnredning: Manglende innfesting av servant/kum.
- Terrasse/balkong: Større åpninger under glassfelt.
- Overater, vanntett sjikt og sluk - bad 2. etasje: Ufagmessig utførelse og manglende fall mot sluk.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ventilasjon på toalettrommet: Ikke tilfredsstillende luftveksling.
- Overater, vanntett sjikt og sluk - bad i hybel: Manglende vannlås i sluk.
- Overater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom Hull i membran ved sluk.
- Overater, vanntett sjikt og sluk - hovedbad: Manglende vanntett sjikt rundt gjennomføringer.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner og garderobeskap

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - oransje

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, vaskerom, wc, entré og gang. Luft til luft varmepumpe montert i himling i stue. Det er pipe og klargjort for peisovn.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 334,-pr. 2024

Ovennevnte inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing, og er årsprognosen for 2024.

Fakturert beløp i 2023:

Avløp: 2 848,21 kr

Feiing: 286,41 kr

Renovasjon: 1 845,08 kr

Vann: 2 611,78 kr

Sum: 7 591,48 kr

Velavgift

Kr 4 325,- pr. år

Det er pliktig medlemskap i Myrvold Sør velforening.

Kostnaden varierer noe fra år til år avhengig av noen variable utgifter. I 2024 var årsprisen kr. 4 325,-. Dette inkluderer grunnkontingent, gateløys, brøyting/feiing, kollektivavtale fiber, kloakkpumpe.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Viken fiber/Altibox kr 449,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 410 382,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 641 528,- pr. 2023

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 700 kvm (Eiertomt)

Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Uteområde med biloppstillingsplasser og garasje.

Adkomst

Se kart i annonsen. Det skiltes ved visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingsby, og her er det hopp- og alpinbakke, skøytebane, lekeplass, treningspark, skatepark, og en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste. En sykkeltur unna ligger Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Hektnersletta som er døgåpen. Kiwi Fjerdingsby, Kiwi Slynga og Rema 1000 Marikollen torg ligger også i nærheten. På Marikollen Torg finner du dessuten Vinmonopol, Treningscenter, Vitasapotek,

Interoptik, Pizzabakeren, Ikigai (sushi-restaurant), Vollaklinikken og Hairport. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, og til Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Engerhagan og ligger ca. 10 min gange fra boligen. Buss "350 Lillestrøm" går hvert tiende minutt i rush-tiden, for øvrig går den hvert 30.min utover dagen. Med bil tar det ca. 10 min til Lillestrøm, 15 min til Strømmen, 31 min til Oslo S og 38 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn. Lillestrøm stasjon har et godt og rimelig parkeringstilbud til pendlere og togreisende. I Dampsgveien er det 242 utendørs parkeringsplasser, samt 320 innendørs parkeringsplasser i Stillverksveien som ligger like ved togstasjonen. Mer informasjon om priser finnes på BANE NOR sine hjemmesider. I tillegg er det sykkelhotell for den litt mer sporty.

Eiendommen har gangavstand til Smestad barneskole (1-7 trinn) og kort vei til Marikollen ungdomsskole (8-10 trinn). Rælingen videregående skole ligger også i nærheten, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Espira Trisilbakken, FUS Hektneråsen og Smestadtoppen barnehage er blant noen av barnehagene i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.07.23.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Bekreftelse på ferdigstilling av uteareal

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

Det er satt opp en vegg i loftsetasjen. I de originale byggetegningene er det ikke oppført vegg slik at det blir to rom. Loftsetasjen er kun definert som et loft.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei, og offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/96/317:

15.01.1930 - Dokumentnr: 900125 - Bestemmelse om grustak

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1957 - Dokumentnr: 103932 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Rælingen kommune

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn

Rettighetshaver:Lillestrøm kommunale vannverk

Overført fra gnr 96 bnr 10

B 21/1957

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn

Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Lillestrøm kommunale vannverk

B 21/1957

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1963 - Dokumentnr: 101411 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Rælingen kommune

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1967 - Dokumentnr: 100039 - Skjønn

Bestemmelse om avståelse av veggrunn

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1974 - Dokumentnr: 102574 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:48

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2013 - Dokumentnr: 589049 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:73

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:97 Bnr:33

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2017 - Dokumentnr: 1026589 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:7

Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2019 - Dokumentnr: 830163 - Bestemmelse om medlemskap i
velforening/huseierforening

Rettighetshaver: Myrvold Sør Vel

Org.nr: 922 751 625

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.

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 ufleksforsikring, 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-dekkingen 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 budforhøvelser 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 eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøvelser 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 dekningsalg 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

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 76 000,-

Nordvik grunnpakke kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 10 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 285,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 134 075,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. februar 2025

Megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 48009310

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53

2000 LILLESTRØM

Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921678592



Vedlegg

Tristilvegen 52

Tristilveggen 52

Nabolaget Smestad - vurdert av 62 lokalbøtjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 474 elever, 29 klasser	15 min	1,2 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ...) 465 elever, 23 klasser	7 min	4,1 km
Rælingen videregående skole 579 elever	7 min	4,5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	13 min	8,9 km

Ladepunkt for el-bil

Smestad skole	18 min
---------------	--------

Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	10 min	0,8 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min	7,3 km
Oslo Gardermoen	38 min	

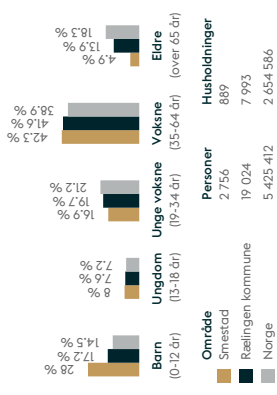
Barnehager

Espira Tristilbakken barnehage... 119 barn	8 min	0,6 km
Hektnerdsen Fus barnehage (1-5...) 114 barn	10 min	0,7 km
Smestadtoppen barnehage (1-5-å...) 96 barn	14 min	1,1 km

Dagligvare

Joker Hektnerdsletta	18 min
Rema 1000 Marikollen Torg	7 min

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	16 min
Smestad lekeplass	21 min
Puls Marikollen	7 min
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...)	8 min

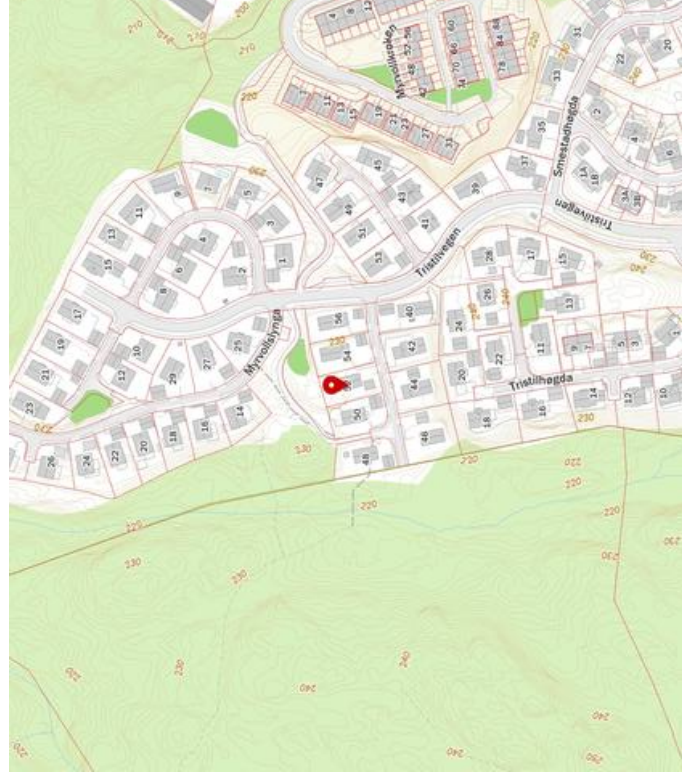
«Det er litt som i Hakkabakkoskogen. Ganske trygt for barna»

— Sitat fra en lokalbøtjente

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



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 2024



Tilstandsrapport

Tristilvegen 52, 2008 FJERDINGBY
Selveier enebolig:
3224-96/317/0/0

Kommune:
Rælingen

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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



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

OPPDRAKSINFORMASJON

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



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

Post@boligkontroll.no | Org nr 932 153 688



Martin Hoem

Martin Hoem

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

Medlem av
NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato 2. jan. 2025

Til stede Selger/eier
Anne Katrine Killerud
Takstingeniør
Martin Hoem

Tilgjengelighet Boligen var normalt møblert under befæringen. Store deler av bygningen og utvendig terreng var dekket med snø, som begrenser den visuelle inspeksjonen.
Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Egenerklæring Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

Boligen fremstår som ny, men ved befaring er det avdekket en rekke feil og mangler som tyder på dårlig utført håndverk. Avvikene omfatter både estetiske og funksjonelle aspekter. Det anbefales en grundig gjennomgang og utbedring av de påpekte forholdene for å sikre at boligen oppfyller nødvendige krav og standarder.

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

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2	Drenering	Manglende fall fra bygningen og manglende topplist.
TG 2	Yttervegger og utvendig fasade	Avvik på panel og uferdige avslutninger.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Takrenner og nedløp	Manglende håndtering av takvann.
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende falsikring.
TG 2	Ytterdører	Avvik i lukkemekanismen og ytre tetting.
TG 2	Vinduer	Avvik i lukkemekanismen og ytre tetting.
TG 2	Gulv	Slett arbeid og lokale avvik.
TG 2	Vegger	Slett arbeid og lokale avvik.
TG 3	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Manglende innfesting av servant/kum.
TG 2	Terrasse/balkong	Større åpninger under glassfelt.
TG 3	Overflater, vannnett sjikt og sluk - bad i hybel	Manglende vannlås i sluk.
TG 3	Overflater, vannnett sjikt og sluk - vaskerom	Hull i membran ved sluk.
TG 3	Overflater, vannnett sjikt og sluk - hovedbad	Manglende vannnett sjikt rundt gjennomføringer.
TG 2	Overflater, vannnett sjikt og sluk - bad 2. etasje	Ufagmessig utførelse og manglende fall mot sluk.

BEBYGGELSEN

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

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2023 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis 1.-, 2.- og loftetasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater. Sidebygning Frittstående garasje i enkel betong- og trekonstruksjon.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad, vaskerom, wc, entré og gang. Luft til luft varmepumpe montert i himling i stue.
Tilhørende arealer	Parkering Biloppstillingsplasser på gårdsplass.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	700,7 m²
Hjemmelshaver	Anne Katrine Killerud og Sony Nafstad

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Kommentar

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

VURDERINGER

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

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

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

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk
Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen? Nei.
Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.
Er det registrert åpenbare avvik i forhold til romningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde? Nei.
Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift? Nei.

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

Grunn og fundamenter

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

Vurdering

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

Gulv på grunn

TG 1

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprover med linjelaser?

Nei.

Underetasje/kjeller: Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken og gang er målt til 3 mm. Totalt avvik i nevnte rom er målt til 6 mm

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?

Nei.

Betonggulvet er tildekket av overflater som ikke gir mulighet for inspeksjon av betongdekket.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?

Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.

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

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Stue/kjøkken, to ganger, bad, wc og vaskerom.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvcondens, svartesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?

Nei. Merk at fuktskader i slike konstruksjoner vanligvis ikke vil kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden, men kan potensielt oppstå skjult i konstruksjonen.

Er det observert riss og sprekker på veggene og himlingenes overflater?

Nei.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?

Nei, boligen er nyere enn 5 år og det er av den grunn ikke utført hulltaking.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering

TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.

Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.

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

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?

Nei. Fuktidikator er ikke benyttet da yttervegger er foret ut og kledd med plater.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?

Det er registrert grunnmursplast, men manglende topplist i området under ytterdøren. Topplist bør monteres for å begrense fuktpåkjenninger bak grunnmursplasten.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?

Nei, i dette tilfellet er terrenget stedvis tilnærmet flatt eller med svak helning mot bygningen. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann.

Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering

Det er mye eksponert grunnmursplast på nordveggen. Forholdet kan resultere i at grunnmursplasten blir porøs av for mye eksponering av UV-lys og potensielt kan ta skade. Det anbefales å dekke til grunnmursplasten.

TG 2 er gitt grunnet manglende fall fra bygningen og ovennevnte avvik i forbindelse med manglende topplist.

Vedlikehold av dressystem med dretnsledninger er 1 - 5 år. Normal tid for utskifting av dressystem med dretnsledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade

TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.

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

Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?

Nei.

Er det ved stikkprover rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei, det er registrert luftespalter bak undersiden panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakingen på trefasaden?

Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfældige punkter uten å avsløre råteskader.

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

Nei.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprover i nedkant av kledningen?

Nei, det er registrert museband/sperre ved stikkprover.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?

Ja. Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. I noen tilfeller kan avstanden reduseres noe, men ikke under 0,1 m. I dette tilfellet er panelet for nært terrenget enkelte steder, noe som kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger og forkortet levetid.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med avvik på panel fra terreng og da enkelte områder fremstår som uferdige med manglende panel og omramming.

Det bør påregnes kostnader i forbindelse med utbedringer og ferdigstillelse.

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

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

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG 2 -

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.

- etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 17 mm.
- Loft: Skjevheter over to meters avstand i loftstuen er målt til 5 mm. Totalt avvik i loftstuen er målt til 10 mm.

Vurdering

TG 2: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm, og/eller totale avvik over 15 mm tilstandsgrad 2. Forholdet er ikke ansett for å kreve umiddelbare tiltak da dette ikke vil være rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men dersom det skal legges nye overflater bør kostnader i forbindelse med avretting påregnes for oppnåelse av et optimalt resultat.

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

Yttertak

Takkonstruksjon og takteking

TG 1 -

Saltak i trekonstruksjon.

Yttertaket er tekkt med plater.
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeår.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?
Ja, loftet ble innredet ved byggeåret.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Taket har ikke synlig lufting.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøying/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekingen under inspeksjonen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

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

Takrenner, nedlop og utvendige

TG 2 -

Takrenner og nedlop i metall med utkast på tomten.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedlop?
Nei.

Er bortledning av takvann funnet tilfredsstillende?
Nei, nedløpsrør har utkast mot terrenget, hvor utvendig fallforhold ikke er funnet tilfredsstillende.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik ved bortledning av takvann, som kan øke fuktpåkjenninger i grunnmuren.
Tiltak for bortledning av takvann fra boligen bør påregnes.

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

Utstyr på tak

TG 1 -

Snofangere.

Er det krav til snofanger?
Ja.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2 -

Rettlops trapper i tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,90 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?

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

Vurdering

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

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2 ->

Ytterdør i tre med glassfelt.

Ytterdører i tre.

Balkongdører med to- og trelags isolerglass, fra byggeår.

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

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

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

Ja, det er registrert avvik ved ytre tetting. Dette øker risikoen for fuktpåkjenninger.

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

Ja. Ytterdøren med glassfelt tar i karmen og har behov for justering.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik.

Kostnader i forbindelse med utbedringer bør påregnes i nær fremtid.

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

Vinduer

TG 2 ->

Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeår.

Takvinduer i loft.

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

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

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

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert og disse avslørte ingen tydelige avvik.

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

Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/luke/tar i karm og har behov for justering.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er da enkelte vinduer tar i karmen og det må påregnes justeringer av disse.

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

Innvendige dører

TG 1 ->

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

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

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

Innvendige overflater

Gulv

TG 2 ->

Innvendige gulv er belagt med fliser og laminat.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt etter en helhetsvurdering basert på generelt slett arbeid og ufagmessig utførelse på avslutninger. Det er registrert stedvis lokale avvik med skjevheter.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må utbedringer påregnes.

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

Vegger

TG 2 ->

Sparklet og malte overflater.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt etter en helhetsvurdering da malingsarbeid generelt fremstår som ufagmessig og noe slett. Generelt sett er det synlige hjørnebeslag i overganger, noe som tyder på slett grunnarbeid og overflatebehandling.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må utbedringer påregnes.

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

Himling

TG 1 ->

Sparklet og malte overflater.

Beiset spiler.

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

Pipe

Pipe

TG 1

Utvendig pipeløp i stål.

Er det funnet sprekkeformasjoner eller andre synlige skader på pipen?

Nei.

Vurdering

Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
 Fordelerskap er lokalisert i vaskerommet.
 Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i vaskerommet.
 Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
 Stoppekran er lokalisert i vaskerom.
 Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blønde batteri i kjøkkenet.

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

Nei.

Vurdering

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

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

Varmtvannsbereeder

TG 1

Varmtvannsbereeder på 281 liter, produsert i 2023. Berederen er montert i vaskerom.
 Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?

Det er sluk i rommet.

Er det registrert tydelige tegn til avdrupp og fuktskjolder rundt berederen?

Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?

Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering

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

Forventet levetid på varmtvannsbereeder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 3

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

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

Nei.

WC under trapp i underetasjen har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Er det utført rens, eller formying?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med manglende avtrekk fra wc. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.
 Ved tidspunkt for oppføring var det krav om avtrekk fra wc, hensikten med avtrekk er å fjerne forurensing og fukt fra innelufta.

Priestimat:

10 000 - 50 000 kr.

Tiltak må påregnes. Det gjøres oppmerksom på at estimert pris kan avvike fra faktiske kostnader.

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

Kjøkkenet

Kjøkkeninnredning

TG 2

Underetasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
 Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
 Opplegg for oppvaskmaskin.
 Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.

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

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt da kum ikke er tilstrekkelig festet eller fuget mot benkeplaten, forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger og fuktskader på innredningen/nærliggende konstruksjoner.
 Utbedringer bør påregnes før bruk.

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

Kjøkkeninnredning

TG 1

1. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter.
Laminat benkeplate med kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.

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

Vurdering

Innredningen har normal siltasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

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

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Fransk balkong med adkomst fra loftstue.
Rekkverk i glass.
Rekkverkshøyde er målt til 1,02 meter.

Sydøstvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra loftstue, ca. 6 m².
Rekkverk i metall med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,03 m.

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

Ja, det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter under rekkverket til balkongen. Det bør gjøres tiltak for å forbedre forholdet med hensyn til sikkerhet.

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

Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuksikring mot yttervegg?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte punkt i forbindelse med avvik på rekkverket.
Videre er det planlagt for etablering av terrasse over garasjen, dette er nærmere beskrevet under eget punkt for garasjen.

Bad - hybel

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist dokumentasjon i form av uavhengig kontroll. Uavhengig kontroll er utført av Consea AS, datert 2022.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

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

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

Gulv- og veggoverflater, vannrett slikt og sluk

TG 3

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vannrette sliktet synlig for inspeksjon?

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett slikt?

Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

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

Nei.

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

Ja, det er montert sluk uten vannlås. Forholdet resulterer i konstant kloakk lukkt på badet.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei.

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

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

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett slikt i doråpning funnet tilfredsstillende?

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

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

Nei.

Vurdering

TG 3 er gitt på grunn av manglende vannlås i sluket. Forholdet må utbedres i tråd med rådføring av en fagperson. Underleggede har ikke spisskompetanse på området, så en fagperson må kontaktes for å gi eksakt måte for utbedring.

Kostnadsestimat er satt til 10 000 - 50 000 kr.

Det gjøres oppmerksom på at estimert pris kan avvike fra faktiske kostnader.

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

Sanitær TG 1

Dusj på gulv med skillevegg i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget susterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, men det er fremlagt dokumentasjon som viser at det er montert innvendig sikring som leder eventuell lekkasjevann ut mellom klosettet og fliser på susternekassen.

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

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vaskerom

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon i form av uavhengig kontroll. Uavhengig kontroll er utført av Consea AS, datert 2022.

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

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

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk TG 3

Sluk i plast.
Gulv og sokkel er belagt med fliser.
Vegger er kledd med sparklet og malte plater.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Ja. Det er registrert ett hull i membranen over klemringen i sluket.

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til borm (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

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

Er det dor eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av nevnt hull i membran. Forholdet må forventes utbedret for å unngå følgefeil.

Kostnadsestimat er satt til 10 000 - 20 000.
Estimatet er basert på at forholdet kan utbedres lokalt.

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

Sanitær TG 1

Utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

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

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

Fast inventar	TG 1
Benkeskap med glatte fronter.	
Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger? Nei.	
Vurdering Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.	
Hovedbad 2. etasje	
Om våtrommet og fuktmåling	
Badet er fra byggeåret.	
Er det fremvist dokumentasjon på utførelse? Ja. Det er fremvist dokumentasjon i form av uavhengig kontroll. Uavhengig kontroll er utført av Consea AS, datert 2022.	
Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon? Nei. Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.	
Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.	
Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk	TG 3
Sluk i plast. Gulv og majoriteten vegger er flislagte. Sparklet og malte plater på resterende veggoverflater.	
Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon? Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.	
Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt? Byggeår.	
Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket? Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket. Avløp fra badekaret er ført direkte ned i gulvet.	
Er det mulig å rengjøre sluket? Ja.	
Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner? Vannrett sjikt rundt avløpet til badekaret, må minst være 25 mm over et tenkt vannspeil som ligger i nivå med gulvets høyeste punkt. I dette tilfellet er det vannrette sjiktet avsluttet ved overkant flis og oppfyller ikke kravet.	
Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt? Ja, det er ikke observert membran rundt mansjett på en gjennomføring i dusjsonen.	

Forholdet avviker også fra gjeldende forskrifter som beskriver følgende: Gulv og vegger som kan bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.
Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

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

Er det dor eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold om manglende vannrett sjikt på gjennomføring i dusjsonen og under badekaret.

Kostnader i forbindelse med utbedring av ovennevnte feil må forventes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 kr.

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

Sanitær	TG 1
Dusj på gulv. Badekar. Servant.	
Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret? Nei.	
Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett? Nei. Det er ikke synlig drencspalte under klosettet, men det er fremlagt dokumentasjon som viser at det er montert innvendig sikring som leder eventuell lekkasjevann ut mellom klosettet og fliser på susterkassen.	
Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.	
Fast inventar	TG 1
Benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.	
Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger? Nei.	

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad - 2. etasje.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon i form av uavhengig kontroll. Uavhengig kontroll er utført av Consea AS, datert 2022.

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

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

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk **TG 2**

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.
En rørgjennomføring i dusjsonen bærer preg av ufagmessig utførelse. Bestaget rundt gjennomføringen fremstår som feil størrelse.

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Det er målt ca. 5 mm fall over en avstand på 1 meter i dusjsonen.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsol?
Nei.

Vurdering
Badet fremstår som ufagmessig utført med mye flislimssøl på vegger.
TG 2 er gilt på grunn av nevnte forhold om ufagmessig utførelse og utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

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

Sanitær **TG 1**

Dusj på gulv med skillevegg i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget systerne.
Servant.

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

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drencspalte under klosettet, men det er fremlagt dokumentasjon som viser at det er montert innvendig sikring som leder eventuell lekkasjevann ut mellom klosettet og fliser på systernekassen.

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

Fast inventar **TG 1**

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Sanitær **TG 1**

Veggfestet klosett med innebygget systerne.

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

Er det dreneringspatte under veggfestet klosett?

Nei. Det er ikke synlig dreneringspatte under klosettet, men det er fremlagt dokumentasjon som viser at det er montert innvendig sikring som leder eventuelt lekkasjevann ut mellom klosettet og fliser på susternekassen.

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

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfellautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i våtrom og øvrige gulv med flislagte overflater.
Luft-til-luft varmepumpe er montert i himling i stue.

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

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

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

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 11.09.2023. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

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

Sidebygninger

Garasje

TG 3

Betongdekke på grunn.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/fole.

Det er lagt opp for en takterrasse over garasjen, med adkomst fra ett soverom.
Takterrasen er kun besiktiget fra soverom da det manglet rekkverk ved adkomsten til terrassen.
Under befaringen var terrassen dekket med store mengder sno, som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Vurdering

Ifølge eier er det en lekkasje fra taktekkingen til garasjen. Utbygger har prøvd å utføre tiltak som forbedrer tilstanden, uten hell.
Det er synlig fuktpåkjønning på innvendige plater og bjelker i garasjen.

TG 3 er gitt på grunn av nevnt lekkasje fra taktekkingen. Ny utvendig taktekkning og potensiell utskifting av noe plater som er berørt av fukt bør etableres innen nær fremtid.
Per dags dato mangler det port til garasjen. Det må forventes å sette inn ny port.
Kostnadsestimat for utbedring er satt til 300 000 - 400 000 kr, men vil kunne variere.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	91 m ²	6 m ²		
2. etasje	105 m ²			
Lofteetasje	37 m ²			6 m ²
Sum	233 m ²	6 m ²		6 m ²
Totalt bruksareal	239 m²			

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

Arealer på terrassen i loftet er ikke måleverdig i sin helhet grunnet skråhelling. Oppgitt areal er gulvareal (GUA).

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	Bad, vaskerom, to vindfang, WC, entré/gang, stue/kjøkken, bod og to soverom.	Ekstern bod.	
2. etasje	To bad, to soverom, stue, spisestue og kjøkken.		
Lofetasje	Lofstue og innredet rom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	86 m ²	5 m ²	Bad, vaskerom, to vindfang, WC, entré/gang, stue/kjøkken og to soverom.	Bod.
2. etasje	105 m ²		To bad, to soverom, stue, spisestue og kjøkken.	
Lofetasje	37 m ²		Lofstue og innredet rom.	

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

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		31 m ²		
Takterrasse				31 m ²
Sum		31 m ²		31 m ²
Totalt bruksareal	31 m²			

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom	

FORUTSETNINGER

Omfang

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

Undersøkelsene

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

Tilstandsgradene

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

Begrensninger

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

Arealer

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

Selgers/kjøpers ansvar

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

Gyldighet

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma	
Nordvik Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
60-0420/24	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sony Nafstad	Anne Katrine Killerud
Gateadresse	
Tristilvegen 52	
Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank1 østlandet
Polise/avtalnr.	30661668

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

 Nei Ja

Beskrivelse

Definert i tilstandsrapport.

Document reference: 60-0429/24

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

Svar

Nei

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

 Nei Ja

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

Svar

Nei

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

 Nei Ja

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

 Nei Ja

Beskrivelse

Som beskrevet i tilstandsrapport

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

 Nei Ja

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

 Nei Ja

Beskrivelse

Som beskrevet i tilstandsrapport

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

 Nei Ja

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

 Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Feilretting etter uavhengig kontroll

Arbeid utført av

Eteka as

Filer

[Samsvarserklæring Tristilvegen 52.pdf](#)

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

 Nei Ja

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

 Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll av El-anlegg er utført

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

 Nei Ja

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

 Nei Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

 Nei Ja

Document reference: 60-0429/24

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse

17.1 Er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja
Beskrivelse

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

Filer
[2024-02-07_STAND_Reklamasjonsrapport_Trilstilvegen 52, Fjerdingby.pdf](#) [Takrapport Trilstilvegen 52, 2008 FJERDINGBY.pdf](#)

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

Document reference: 60-0429/24

Tilleggskommentar

Tomten ble ervervet i 2019. Det er noe mangelfull FDV på huset. Varmtvannsbereider avgir noe vann ved stort forbruk, dette vannet renner direkte til sluk - mulig dette bare er en innstilling vi ikke har funnet ut av. Dusjtoalettet fungerer som et vanlig toalett, men dusjfunksjonen er ikke ferdig tilkoblet. Spyleknapp til wc i hybel er ikke tilfredsstillende festet. Dekk-kapsel (et lite plastklok) til dusjgarnitur på soveromsbadet er løs.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slekninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfelle.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder for overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder for overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slekninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 60-0429/24



RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice
Byggesaksavdelingen

HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 9208 Grønland

0134 OSLO

Deres dato:/mottatt dato: / Vår ref.: 2021/4677 50/ALIBEC Gnr./bnr.: 96/317 Vedtaksnr.: 203/23 Dato: 04.07.2023

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 i kraft 1.juli 2010, § 21-10 tredje ledd.

Byggested: Tristilvegen 52, 2008 Fjeringby
Gnr./bnr: 96/317
Tiltakshaver: Anne Katrine Killerud
Ansvarlig søker: HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for enebolig med integrert dobbeltgarasje, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Vilkår for ferdigattest:

Følgende dokumentasjon må sendes inn:
1. Bekreftelse på ferdigstilling av utearealer.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Rælingen kommune.

Grunnlag for behandlingen:

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for enebolig med integrert dobbeltgarasje mottatt 08.03.2023, komplettert den 29.06.2023.

Gjenstående arbeid: Utearealer må ferdigstilles innen 01.09.2023.

Boligen har ett-løps skorstein.
Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Pbl. § 21-10: Ansvarlig søker/tiltakshaver har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 12-2 j /12-1b. Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i



RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice
Byggesaksavdelingen

medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Beholdere for tømning av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering. Se www.roaf.no

Gebyr

Søknadspåklagte tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.

Med hilsen

Per Egil Johnsen
avdelingsleder

Ali Jafari Beck
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Anne Katrine Killerud	Rolighetveien 20 B Enebakk	1914	Ytre
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS	Sykehusveien 10	1474	LØRENSKOG



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 26.12.2024

Planopplysninger

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

Kommunenumr.	3224	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	317	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tristilvegen 52, 2008 FJERDINGBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedeplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedeplaner
- 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.areasplaner.no/3224/8/dokumenter/952747-ba-stemmel-ser.pdf
Delarealer	Delareal 701 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	209
Navn	Myrvold sør, del av gnr.96, bnr.7 m.fl.
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2017
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3224/8/dokumenter/235293_ragbe-st-p-df
Delarealer	Delareal 701 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Felt navn BFS3







Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik 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, Skedsmo og Jessheim godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

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 boliger vi har for salg.

482 86 852



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



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.



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



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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 Forsikring AS
 Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker
 Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker
 Telefon: 915 08 880
 Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Tristilvegen 52 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 317 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 285 (ideell andel 1/113) / Gnr 96, bnr 360 (ideell andel 1/9) / Gnr 96, bnr 372 (ideell andel 1/60) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

