

Konvallveien 9



Velkommen til

Konvallveien 9



Salgsoppgaven produsert 11. september 2024

Lørenskog / Finstadjordet

Flott enderekkehus uten gjenboere *Fantastiske uteplasser *Usjenert *Solrikt *2 bad+vaskerom *Garasje m/el-bil lader + 1 biloppstillingsplass

Prisantydning	6 450 000,-
Omkostninger	181 990,-
Totalpris	6 631 990,-
BRA-i	146 kvm
Totalt BRA	146 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1979

Tomt	240 kvm, eiet

Megler	Elisabeth Hekne
Telefon	901 79 999
E-post	e.hekne@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Meget praktisk og svært barnevennlig enderekkehus med romslig, usjenert og solrik hage!
- Nærhet til Østmarka med skiløyper rett ved.

- Selveiet enderekkehus. Ingen fellesutgifter. Svært god vedlikeholdshistorikk!
- Fine uteplasser og ballbane rett nedenfor tomten
- 1 biloppstillingsplass + 1 garasjeplass rett utenfor. Direkte adkomst til garasjen også fra hagen.
- El bil lader
- Kort veg til skoler og flere barnehager
- Gode bussforbindelser bl.a til Oslo, Ahus og Lillestrøm.
- Ekspressbuss
- 2 bad og 1 vaskerom. Oppusset 2022/2008
- 2 stuer
- Pent kjøkken 2022
- Peisovn 2005
- 2 varmepumper
- 2 boder inne hvorav et walk-in closet, loft og 1 utebod
- Kun ca 500m til Sørlihavna med bla gratis utendørs treningsapparater, sykkelpark, lekeplass og fine turveger rett inn i marka

Arealer og innhold

BRA-i:	146 kvm
Totalt BRA:	146 kvm
TBA:	64 kvm

Beskrivelse

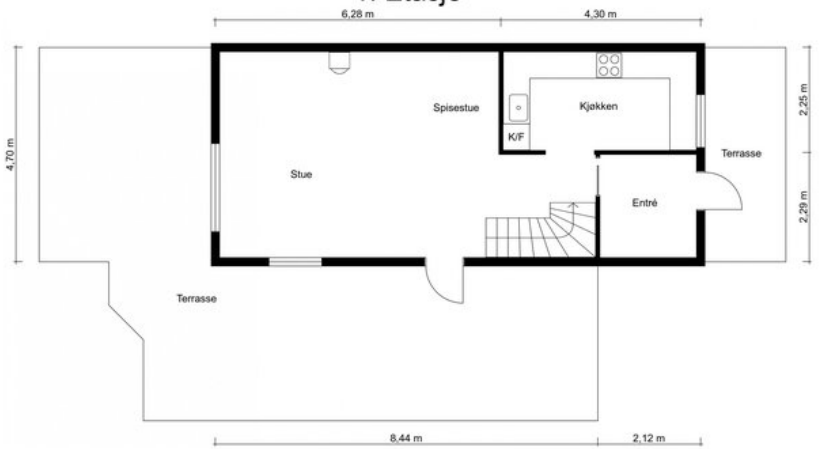
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 46 kvm. Innredet rom, gang bod, vaskerom, bad.
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Kjøkken, entre, stue
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 64 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Walk-in-closet, 3 soverom, bad, gang.
Total BRA: 50 kvm.

Konvallveien 9

1. Etasje

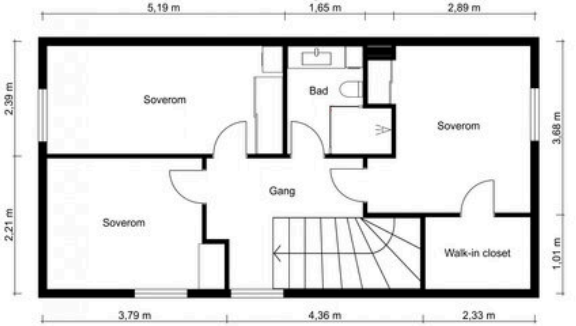


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Takstvurdering AS

Konvallveien 9

2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Takstvurdering AS

Konvallveien 9

U. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Takstvurdering AS



Forklaring av bilde/rommet






AEG


SIEMENS
AEG






BJØRN
LETTKORTE
HAVRE


LG













































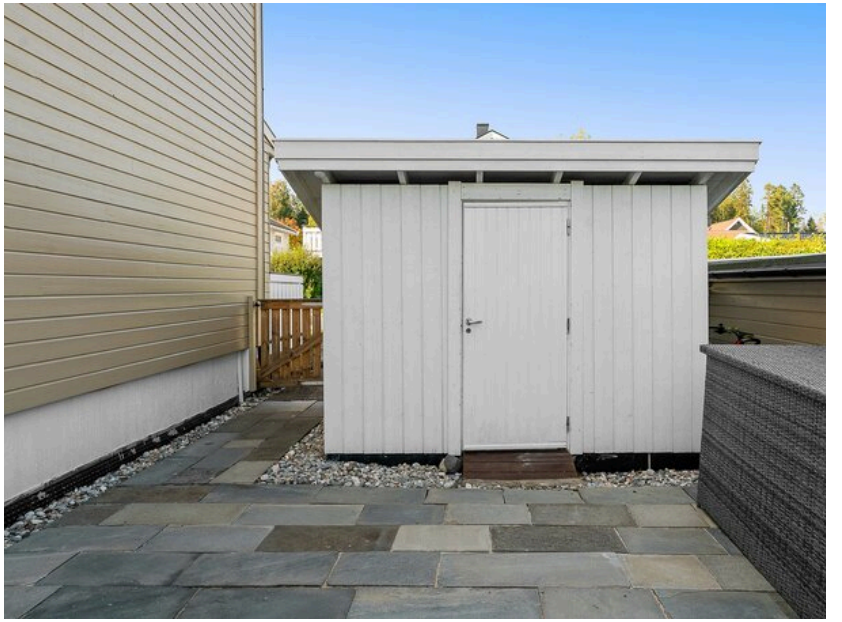












Informasjon

Konvallveien 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0286/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Konvallveien 9, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100, bnr 314 (ideell andel 1/1) / Gnr 100, bnr 315 (ideell andel 1/4) i Lørenskog kommune

Selgere
Aine Hatlen
Morten Hatlen

Kjøpesum og omkostninger
6 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
161 250,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
19 500,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
162 490,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
181 990,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 612 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 631 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 146 kvm
Totalt BRA: 146 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 46 kvm. Innredet rom, gang bod, vaskerom, bad.
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Kjøkken, entre, stue
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 64 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Walk-in-closet, 3 soverom, bad, gang.
Total BRA: 50 kvm.

Innhold

Inneholder:
1 etg - Kjøkken, stue, gang og entre
2 etg - 3 soverom, walk-in closet og bad
U etg - Kjellerstue, bad 2, vaskerom, bod og gang

Utebod i hagen og garasjeplass i rekke.

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et svært innbydende inngangsparti med adkomstterrasse på 8m^2. Her ute er det plass til utemøbler, og det er tilgang til husets hage rundt hushjørnet. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i praktisk skyvedørsgarderobe. Det er varme i gulvet og skotørker på vegg.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse, og rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Boligen ligger høyt og fint til, og stuevinduene har ingen gjenboere. Rommet har god plass til sofa, tv-bord og spisegruppe. Plass til langbord. Boligen har to stuer. Begge med varmepumper innstallert i 2014, som holder strømutgiftene nede. Peisovn fra 2005. Enstavs parkettgulv fra 2012. Downlights i tak.

Videre er det utgang til en herlig terrasse av trekonstruksjon på 56m^2. Her ute er det god plass til utemøbler, samt grill.

Kjøkken:
Boligen har et svært lekkert og påkostet kjøkken fra 2022. Innredningen har tak høye kjøkkenskap med mye lagringsplass. Skapene har glatte fronter, og det er satt inn laminat benkeplate med kjøkkenvask og 1-greps blandebatteri. Videre er det montert integrerte hvitevarer som platetopp med induksjon, oppvaskmaskin, komfyr med pyrolyse og mikrobølgeovn. Det er plass til frittstående kombi kjøl/fryseskap.

2. ETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man opp i en lys gang. Herfra er det inngang til tre gode soverom, bad og loft.

Tre soverom:
Boligens tre soverom er alle av fin størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. I tillegg er det inngang til en praktisk innvendig bod som er blitt innredet som omkledningsrom.
I tillegg er det etablert en skyvedørsgarderobe på den ene veggen i hovedsoverommet. Her er det svært godt med lagringsplass!
Soverom nr. 2 og 3 fungerer begge ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange! Rommene har plass til seng, nattbord, garderobe og evt. skrivebord. Det ene romme har skyvedørsgarderobe, og det andre har dobbelt garderobeskap.

Bad:
Etasjen har et flislagt bad med spotter i taket. Rommet er utstyrt med varmekabler, servant med underskap, høyskap, speilskap over servant, dusjhjørne og et vegghengt toalett. Rommet ble rehabilitert i 2022.

UNDERETASJE
Bad:
Badet har flislagte overflater, samt tak med spotter. Rommet ble oppusset av Bademiljø i 2008, og har varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med servantskap, 1-greps blandebatteri i servant, speilskap, badekar og vegghengt toalett.

Vaskerom:
I tillegg har etasjen et svært praktisk vaskerom med flislagte overflater. Rommet ble også pusset opp av Bademiljø i 2008, og har varmekabler i gulvet. Videre er rommet utstyrt med høyskap, overskap og underskap, laminat benkeplate med oppvask kum og 1- greps blandebatteri, vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder og rør-i-rørsystem med tilgang fra inspeksjonsluker i høyskap.

Kjellerstue:
Arealet er omtalt som hobbyrom i de siste godkjente byggetegningene, og er ikke godkjent for varig opphold. Se punktet Ferdigattest for mer informasjon. Rommet er blitt benyttet som en kjellerstue og treningsrom, med sofa, tv-møbel og øvrig innredning. Mulighet for peisovn. Innstallert varmepumpe i 2014.

Bod:
Øvrig areal i etasjen er bodareal.

INNVENDIGE OVERFLATER
1.etg.
Vegger: Malte overflater.
Tak: Malte overflater.
Gulv: Flis entré, laminat kjøkken, og parkett øvrige rom.

2.etg.
Vegger: Flis bad, malte overflater øvrige rom.
Tak: Malte overflater.
Gulv: Flis bad, teppe Walk-in, laminat øvrige rom.

U.etg.
Vegger: Flis bad og vaskerom, malte overflater øvrige rom.
Tak: Malte overflater, betong bod.
Gulv: Flis bad og vaskerom, gulvplater i plast i bod, laminat øvrige rom.

Eierskifterapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering/påkostning i boligen:

- Nytt gjerde i hage 2024
- Vasket og malt hele huset 2023
- Bad andre etasje totalrenovert 2022
- Kjøkken totalrenovert 2022
- Slettet vegger og nye gulv i gang andre etasje 2022
- Installert lys på loft 2022
- Installert mekanisk ventilasjon på vaskerom 2022
- Ny kledning på garasje 2021
- Ny markise 2021
- Installert garasjeportåpner 2020
- Nytt gjerde mellom garasjer 2020
- Montert El-bil lader 2019

Fra tidligere eiere:

- Varmepumpe installert 2014, med innedel i begge stuer.
- Parkettgulv i stue fra 2012
- Utvendig kledning byttet og etterisolert 2008
- Bad og vaskerom i kjeller totalrenovert 2008
- Ytterdør og terrassedør 2008
- Vinduer 2008
- Varmtvannsbereder 2008
- Dovre peisovn innstallert i 2005
- Taktekking 2002
- Pipehatt 2002

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?
Svar: Selger kjøpte boligen i 2019 og har eid boligen i 5 år og 3 måneder.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært. Totalrenovering av eksisterende bad 2.etg 2022. Arbeid utført av Olympus VVS, Progruppen AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja. Det er målt skjevheter i gulv.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Svarte merker på loft. Har vært stabilt og tørt mens vi har bodd her. Dette har trolig oppstått tidligere, før forrige eier etablerte mer lufting på loft. Vi har i tillegg etablert ny, og tettere loftluke fra etasjen under.

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. Installasjon av elbillader og oppgradering av kjøkken, bad og gang i 2. etg. Arbeid utført av EDA Elektro Data Romerike AS, EDA Elektro Data Romerike AS.

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

Svar: Nei.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja. Forrige eier opplyser at El-anlegget ble kontrollert av Elsikkerhet Norge As i 2015.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja. Installert av faglært i 2019.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Kledning på garasje ble byttet i 2021.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja. Ny takstrapport utarbeidet i 2024 i forbindelse med salg.

Bygningssakkyndig

Cristopher Hummervoll

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 10.09.2024
Bygning:
Rekkehus med etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje av betong. Øvrig av bjelkelag i tre, saltak i trekonstruksjon tekket med takpapp. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur som utvendig er oppført bindingsverk, kledd utvendig med liggende panel.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Ingen

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
TG 2 er vurdert da det er ukjent alder på dreneringen. Forventet levetid for drenering er 20-60 år.

Terrengforhold: TG 2 er vurdert da det ikke er påvist tilstrekkelig fall fra grunnmur.

Yttervegger: TG 2 er vurdert grunnet:
- Det er observert noe sprekkdannelser på kledning og belistning rundt vinduer
- Ikke observert musesperre.
- Ikke påvist tilstrekkelig lufting.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG 2 er vurdert grunnet:
- Taknedløp fremstår ikke som fagmessig utført ved avslutning fra husveggen.
- Takpappen har passert over halve sin forventet levetid.

Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 vurderes på bakgrunn av fuktskjolder i undertaket og endel soppdannelser.

U.etg bad Overflate vegger og himling: TG 2 er gitt grunnet:
- Bom under flis.
- Sprekk i flis i dusjsonen.

- Sprekk i fug i dusjsonen bak blandebatteri.

U.etg bad Overflate gulv: TG 2 er gitt da det ikke måles tilfredstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjellen fra topp sluk til antatt topp membran ved dør måles til 14mm, dagens krav er minimum 25mm.

U.etg bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG 2 er vurdert da membranen har passert over halve sin forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20 år.

U.etg vaskerom Overflate vegger og himling: TG 2 er gitt da det er påvist bom under flis.

U.etg vaskerom Overflate gulv: TG 2 er gitt grunnet:
- Det registreres bom under enkelte områder i gulvet, dette kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Bom under gulvflis er årsakssammenhengende med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke medføre en kortere levetid for selve vaskerommet.
- Høydeforskjellen fra topp sluk til antatt topp membran ved dør måles til 23mm, dagens krav er minimum 25mm.

U.etg vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: TG 2 er vurdert grunnet membranen har passert over halve sin forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20 år.

2.etg bad Overflate gulv: TG 2 er gitt da det ikke måles tilfredstillende fall på gulv mot sluk i dusjsonen. Det ble utført enkel test med vann i dusjsonen, og vann ble liggende enkelte plasser.

Kjøkken: TG 2 er gitt da det er registrert endel knirk i gulvet på kjøkkenet.

Rom under terreng Veggenes og himlingens overflater: TG 2 er vurdert da tilluft og avtrekk ikke er vurdert som tilfredstillende.

Rom under terreng Gulvets overflate: TG 2 er gitt da det er påvist noe knirk i laminat gulvet.

Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon: TG 2 er vurdert da denne type kontruksjon er erfaringsmessig å betrakte som særlig utsatt for fuktskader.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG 2 er gitt grunnet:
- Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterne i u.etg.

Varmtvannsbereder: TG 2 er vurdert da bereder har passert over halve sin forventet levetid. Forventet levetid for bereder er 20 år.

Ventilasjon: TG 2 er gitt da naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens krav til ventilasjon ikke er tilfredsstillende.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Ingen

Eierskifterapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vitrineskap i stue
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Liten fryser i bod

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet, vedfyring og varmepumpe.

- Gulvvarme entré, kjøkken, vaskerom og begge bad.
- Vedovn i stue.
- Varmepumpe i stue og kjeller.
- Panelovner på soverom i 2.etg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 18 652 kWh i 2023. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 773,-pr. 2024

De kommunale gebyrene inkluderer vann- og avløpsgebyrer, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2023:
Avløp 8 660,76 kr
Feiing 627,78 kr
Renovasjon 5 721,84 kr
Vann 5 550,00 kr
Sum 20 560,38 kr

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 7 110,- pr år.
- Internett fra HomeNet kr 899,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 723 909,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 6 550 852,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr: 20191186

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet bredbånd fra HomeNet til kr 899,- i mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 240 kvm (Eiertomt)
Lettstelt hage med plen, busker og øvrig beplanting.

Parkering

Boligen disponerer 1 biloppstillingsplass + 1 garasjeplass i rekke rett utenfor.
Montert El-bil lader. Dør ut til hagen fra garasjen.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler.
Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig og populært boligområde i landlige og samtidig sentrale omgivelser på Finstadjordet i Lørenskog kommune.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra, Bunnpris og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Særdeles gode bussforbindelser både på oversiden og nedsiden av Konvallveien. Kort veg til Ekspressbuss. Lørenskog sentrum har også bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Finstad tar det ca. 10 min til Strømmen Storsenter, 11 min til Lillestrøm, 19 min til Oslo S og 33 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Åsen barneskole, Finstad barneskole, og samt Løkenåsen og Hammer ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert «veiledende inntaksområder» for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. Høyskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller.

Lørenskogområdet har et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

Fra eiendommen kommer du deg enkelt inn i idylliske Østmarka med nydelige turløyper, sykkelstier, skiløyper og lysløype. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby, og det er også lysløyper på Kurland og Vallerud. Østmarka byr i tillegg på flott turterreng og flere bade- og fiskevann. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus på eiendommen datert 18.09.1981. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning avviker delvis fra de siste godkjente byggetegningene. Rommet som benyttes som kjellerstue er omtalt som hobbyrom i de siste godkjente byggetegningene. Rommet oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som stue. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. Der kjellerens vaskerom er i dag, var det opprinnelig tegnet inn et vaskerom/bad. Det er i tillegg blitt etablert et bad vegg i vegg med dette rommet, og dette avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I 2. etasje er bad og opprinnelig toalettrom slått

sammen for å etablere et større bad. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Området rundt er regulert til bolig, friområde, kjøreveg, felles grøntareal, parkering mm.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 241 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplan: Løken - Sørli
- Delareal 241 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse

Bebyggelsesplan:
- Delareal 240 m2. Formål: konsentrert 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:

3029/100/314:
14.12.1979 - Dokumentnr: 8593 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:243
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1811618 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:314

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 360,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 104 561,- 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. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 11.09.2024
- Eierskifterapport, datert 10.09.2024
- Energiattest, datert 29.08.2024
- Reguleringsplankart, datert 28.08.2024
- Kommuneplankart, datert 28.08.2024
- Ferdigattest, datert 18.09.1981
- Byggemeldte tegninger, datert 20.02.1976

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 13. september 2024

Ansvarlig megler

Elisabeth Hekne, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90179999

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Konvallveien 9

Selgers egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Lillestrøm
Oppdragsnr.	60-0286/24
Selger 1 navn	Morten Hatlen
Selger 2 navn	Aine Hatlen
Gateadresse	Konvallveien 9
Poststed	FINSTADJORDET
Postnr	1475

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind
Polise/avtalenr.: 20191186

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ja, se takstrapport om sprekk i fliser på bad underetasje.

Document reference: 60-0286/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkjent
Beskrivelse: Totalrenovering av eksisterende bad 2.etg 2022
Arbeid utført av: Olympus VVS, Progruppen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

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

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: Det er målt skjevheter i gulv

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Svarte merker på loft. Har vært stabilt og tørt mens vi har bodd her. Dette har trolig oppstått tidligere, før forrige eier etablerte mer luftting på loft. Vi har i tillegg etablert ny, og tettere loftluke fra etasjen under.

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 fagkjent
Beskrivelse: Installasjon av elbillader og oppgradering av kjøkken, bad og gang i 2. etg. Vi har tilgjengelig samsvarserklæring for arbeidet utført mens vi har hatt boligen. Fra tidligere elere har vi kun kvitteringer.
Arbeid utført av: EDA Elektro Data Romerike AS, EDA Elektro Data Romerike AS,

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: Forrige eier opplyser at El-anlegget ble kontrollert av Elsikkerhet Norge As I 2015

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Installert av fagkjent I 2019.

Document reference: 60-0286/24

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kledning på garasje ble byttet i 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny takstrapport utarbeidet i 2024 i forbindelse med salg.

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: Noen sommere har vi observert spor etter kondens i feleluken, men dette har vært tørt ved inspeksjon.

Document reference: 60-0286/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 60-0286/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Hatlen	c0dfb670e2a821ef6afce3b0 b6cb3fcf53f5ebe5	11.09.2024 06:12:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aine Hatlen	9e9bd3a7cdacfbc46aec15ac 9d28729d65fb4dd3	11.09.2024 06:14:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 60-0286/24

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

nets

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Konvallveien 9
1475 Finstadjordet



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Cristopher Hummervoll
Dato: 10/09/2024

Fjellstuveien 51B
Oslo 0982
41643719
ch@takstvurdering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:100, Bnr: 314
Hjemmelshaver:	Morten Hatlen og Aine Hatlen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	241 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.08.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus med etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje av betong. Øvrig av bjelkelag i tre, saltak i trekonstruksjon tekket med takpapp.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er oppført bindingsverk, kledd utvendig med liggende panel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Oppvarming med elektrisitet, vedfyring og varmepumpe.
Gulvvarme entré, kjøkken, vaskerom og begge bad.
Vedovn i stue.
Varmepumpe i stue og kjeller.
Panelovner på soverom i 2.etg.

Romhøyder:
U.etg
Innredet rom: 2,21m
Bad: 2,08
Gang: 2,20m
Vaskerom: 2,12 m
Bod: 2,25m

1.etg
Stue: 2,37m
Entre: 2,40m
Kjøkken: 2,38m

2.etg
Gang: 2,39m
Soverom: 2,38m
Walk-in-closet: 2,41m
Bad: 2,34m
Soverom: 2,40m
Soverom: 2,40m

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no og dokumentasjoner fremlagt av selger.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

U.etg.
Vegger: Flis bad og vaskerom, malte overflater øvrige rom.
Tak: Malte overflater, betong bod.
Gulv: Flis bad og vaskerom, gulvplater i plast i bod, laminat øvrige rom.

1.etg.
Vegger: Malte overflater.
Tak: Malte overflater.
Gulv: Flis entré, laminat kjøkken, og parkett øvrige rom.

2.etg.
Vegger: Flis bad, malte overflater øvrige rom.
Tak: Malte overflater.
Gulv: Flis bad, teppe Walk-in, laminat øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- Med laser ble det målt etter skjevheter på tilfeldige steder i etasjeskilleren og det ble registrert disse avvikene over 2 meter:
1. etasje.
Stue: 10mm
2. etasje.
Gang: 15mm

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etg	46				43	3
1.etg	50			64	50	
2.etg	50				47	3
SUM BYGNING	146			64	140	6
SUM BRA	146					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		16				
Bod		5				
SUM BYGNING		21				
SUM BRA	21					

BRA-i:

U.etg.
Innredet rom, gang bod, vaskerom, bad.

1.etg.
Kjøkken, entre, stue.

2.etg.
Walk-in-closet, 3 soverom, bad, gang.

BRA-e:

Garasje, utebod.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

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

Walk-in closet i 2.etg er beregnet som S-rom.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasje eller boder.

GARASJE / UTHUS:

1 garasje som tilhører boligen i følge eier.
1 utebod.

Garasjen og boden er enkle sidebygninger og er derfor ikke vurdert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Cristopher Hummervoll

Mer enn 15 års erfaring fra bygg, tilstandsanalyse, restaurering og vedlikehold av boliger.

10/09/2024

Cristopher Hummervoll

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Grunnmur av betong.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til grove setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Det registreres knotteplast med kantlist rundt deler av boligen. Noe løs kantlist enkelte steder. Viktig å merke seg at drenering er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Ukjent alder på drenering.

TG 2 er vurdert da det er ukjent alder på dreneringen. Forventet levetid for drenering er 20-60 år.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Relativ flat tomt. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være en god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG 2 er vurdert da det ikke er påvist tilstrekkelig fall fra grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Utvendig kledning ble byttet i 2008 og etterisolert 15cm.

Yttervegger oppført som bindingsverk over grunnmur, antatt isolert etter gjeldende krav under byggeperioden. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendig kledning av malt liggende trepanel.
Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og det ble oppdaget disse avvikene:
- Noe sprekkdannelser.
- Ikke observert musesperre.
- Ikke påvist tilstrekkelig lufting.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

TG 2 er vurdert grunnet:
- Det er observert noe sprekkdannelser på kledning og belistning rundt vinduer
- Ikke observert musesperre.
- Ikke påvist tilstrekkelig lufting.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører ble byttet i 2008.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2008.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra 2008.

Ytterdør av tre fra 2008. Brannsertifisert.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere. Det er foretatt kontroll av åpne/lukkemekanisme på enkelte av vinduene og dørene. Vinduene og dørene går som normalt og forventet i henhold til alder. Vinduer og dører må etter en viss tid justeres/vedlikeholdes.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Taket er tekket med takpapp og er fra 2002 i følge eier.
Det gjøres oppmerksom på at takpapp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Forventet levetid for takpapp er 30 år.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i ok stand iht alder. Nedløp er ikke montert tilstrekkelig i hverandre på framsiden av huset, og nedløp ved siden av terrassen ved inngangsparti fremstår ikke som fagmessig utført ved avslutning fra husveggen. På generelt grunnlag anbefales det at taknedløp føres vekk fra bygningskroppen.

TG 2 er vurdert grunnet:
- Taknedløp fremstår ikke som fagmessig utført ved avslutning fra husveggen.
- Takpappen har passert over halve sin forventet levetid.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til kaldtloft via luke i himling i 2etg. Gangbart gulv på loft.

Ved inspeksjon av kaldtloftet ble det registrert fuktskjolder i undertaket og endel soppdannelser. Eier opplyser at det i følge tidligere eier har vært lekkasje fra taket og at dette ble utbedret med ny pipe-hatt i 2002. Takkonstruksjonen ble kontrollert ved bruk av fuktmåler med pigg i tre, og det ble ikke registrert fukt med forhøyede verdier på befaringstidspunktet.

TG2 vurderes på bakgrunn av fuktskjolder i undertaket og endel soppdannelser.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue til terrasse av trekonstruksjon på ca 56m².
Terrasse av trekonstruksjon ved inngangsparti på ca 8m².

Ikke observert noen synlige feil på befaringen, normal vedlikehold må påregnes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 U.etg bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Badet har flislagte vegger og malte overflater i tak med spotter.

Badet er utstyrt med varmekabler, servantskap, 1-greps blandebatteri servant, speilskap over servant, badekar med 1 svingbar dusjvegg og 2-greps blandebatteri og vegghengt toalett.

TG 2 er gitt grunnet:
- Bom under flis.
- Sprekk i flis i dusjsonen.
- Sprekk i fug i dusjsonen bak blandebatteri.

Merknader: Badet ble totalrenovert i 2008.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Det er måles ikke tilfredstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjellen fra topp sluk til antatt topp membran ved dør måles til 14mm, dagens krav er minimum 25mm.

TG 2 er gitt da det ikke måles tilfredstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjellen fra topp sluk til antatt topp membran ved dør måles til 14mm, dagens krav er minimum 25mm.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjelpesluk av plast.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20 år. Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og er usikkert om det finnes/er tilfredstillende etablert. Kunde har fremvist kvittering fra Bademesteren AS med smøremembran.

Ble utført hulltaking og fuktmåling i tre med pigg i vegg konstruksjonen og ble ikke registrert utslag med forhøyede fuktverdier.

TG 2 er vurdert da membranen har passert over halve sin forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20 år.

Merknader:

7.2 U.etg vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Vaskerommet har flislagte vegger og malte overflater i tak.

Vaskerommet er utstyrt med varmekabler, høyskap, overskap og underskap, laminat benkeplate med oppvask kum og 1-greps blandebatteri, vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder og rør-i-rørsystem med tilgang fra inspeksjonsluker i høyskap.

TG 2 er gitt da det er påvist bom under flis.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Det er måles tilfredstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjellen fra topp sluk til antatt topp membran ved dør måles til 23mm, dagens krav er minimum 25mm.

TG 2 er gitt grunnet:
- Det registreres bom under enkelte områder i gulvet, dette kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Bom under gulvflis er årsakssammenhengende med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke medføre en kortere levetid for selve vaskerommet.
- Høydeforskjellen fra topp sluk til antatt topp membran ved dør måles til 23mm, dagens krav er minimum 25mm.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2008
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast med tilhørende klemring av plast.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20 år. Synlig membran noen steder klemt under klemring i sluk.

Ble ikke utført hulltaking i vegg, men målt etter fukt med pigg i tre i trekonstruksjoner i kassen til bereder. Ble ikke registrert utslag med forhøyede fuktverdier. Overflater på vaskerom er ikke eksponert for direkte vannpåskjenning i like stor grad som ett bad. Basert på minimal påkjenning av vann er hullboring derfor ikke utført.

TG 2 er vurdert grunnet membranen har passert over halve sin forventet levetid.

Merknader:

7.3 2.etg bad

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

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

Badet har flislagte vegger og malte overflater i tak med spotter.

Badet er utstyrt med varmekabler, servantskap med skuffer og høyskap, 1-greps blandebatteri servant, speilskap over servant, dusjhjørne med 1 fast montert vegg og 1 svingbar leddet dusjvegg og 2-greps blandebatteri, vegghengt toalett.

Merknader: Badet ble totalrenovert i 2022.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagt gulv.

Høydeforskjellen fra topp sluk til antatt topp membran ved dør måles til 59mm, dagens krav er minimum 25mm. Det er fremvist bilde fra utførelse av badet med membran opp under terskel på badet. Det måles ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk i dusjsonen..

TG 2 er gitt da det ikke måles tilfredstillende fall på gulv mot sluk i dusjsonen. Det ble utført enkel test med vann i dusjsonen, og vann ble liggende enkelte plasser.

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast med tilhørende klemring av stål.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20 år.

Ble utført hulltaking og fuktmåling i tre med pigg i vegg konstruksjonen og ble ikke registrert utslag med forhøyede fuktverdier.

Merknader:

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken
TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Underskap og overskap med glatte fronter, laminat benkeplate.
Kjøkkenvask med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer er platetopp med induksjon, oppvaskmaskin, komfyr med pyrolyse og mikrobølgeovn.
Frittstående hvitevarer er kombi kjøl/fryseskap.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet på befaringen, ikke opplyst om noe funksjonsfeil av eier.

TG 2 er gitt da det er registrert endel knirk i gulvet på kjøkkenet.

Merknader:

9. Rom under terreng
9.1 Rom under terreng
TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Flis bad og vaskerom, malte overflater øvrige rom.
Tak: Malte overflater, betong bod.

TG 2 er vurdert da tilluft og avtrekk ikke er vurdert som tilfredstillende.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Flis bad og vaskerom, gulvplater i plast i bod, laminat øvrige rom.

TG 2 er gitt da det er påvist noe knirk i laminat gulvet.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Rom under terreng er en risikokonstruksjon. Deler av kjellervegger har kledde vegger, dvs at primærkonstruksjonen er skjult. Denne type konstruksjon er erfaringsmessig å betrakte som særlig utsatt for fuktskader. Yttervegger mot terreng bør holdes under jevnlig oppsyn.

Ble utført hulltaking og fuktmåling i tre med pigg i veggkonstruksjonen og ble ikke registrert utslag med forhøyede fuktverdier.

TG 2 er vurdert da denne type kontruksjon er erfaringsmessig å betrakte som særlig utsatt for fuktskader.

Merknader:

10. VVS
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten.

Stoppekran lokalisert i skap ved bereder, og fungerer etter hensikten.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør.
Anbefalt brukstid for plastrør: 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk og avløpsrør av plast: 50 år

Vannstopper på kjøkkenet.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

TG 2 er gitt grunnet:
- Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterne i u.etg.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på 198L montert i vegg på vaskerommet, inspeksjonsluker i skap til bereder.
Ser ut til at det er benyttet smøremembran i kassen til bereder og spalte ved gulv til sluk ved en evt lekkasje.

TG 2 er vurdert da bereder har passert over halve sin forventet levetid. Forventet levetid for bereder er 20 år.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe fra 2014 montert på vegg i stue og kjellerstue. Montert av Varmepumpemesteren AS.
Ble ikke funskjonstestet på befaringen, ikke opplyst om noen funskjonsfeil av eier.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

U.etg: Friskluftsventil i vegg kjellerstue. Naturlig avtrekk i vegg på bad. Mekanisk avtrekk i vaskerom.
1etg: Friskluftsventil i vegg i stue, Friskluftsventil i vegg på kjøkken. Mekanisk avtrekk på kjøkkenvifte.
2etg: Friskluftsventiler vegg på alle soverom, mekanisk bad.

TG 2 er gitt da naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens krav til ventilasjon ikke er tilfredsstillende.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Sikringsskap plassert i entre med overspenningsvern, 1 hovedsikring og 13 automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisertelektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelsersammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrader gis ikke til det elektriske anlegget

Merknader:

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Innredet rom i kjeller er i dag innredet som en kjellerstue.
Alle rom som skal brukes som oppholdsrom må ha rømningsveier. Rommet må ha et vindu som går ut i friluft, og vinduet må også oppfylle krav til rømningsvindu. For å bli godkjent må vinduet ha en samlet bredde og lengde på 150 cm i åpen stilling. Bredden må ikke være under 50 cm, og høyden må ikke være under 60 cm. Om vinduet har 80 cm bredde og 70 cm lengde er altså ok. Vinduet må kunne åpnes, og det må også være mulig å komme seg ut av. Det kan heller ikke være lenger opp fra gulvet enn én meter til underkanten av vinduet, med mindre du har en fastmontert benk eller lignende under vinduet for at det skal være lettere å komme seg ut.

Trapp ned til u.etg mangler håndløper på en side.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG 2 er vurdert da det er ukjent alder på dreneringen. Forventet levetid for drenering er 20-60 år.
1.3	Terrengforhold
	TG 2 er vurdert da det ikke er påvist tilstrekkelig fall fra grunnmur.
2.1	Yttervegger
	TG 2 er vurdert grunnet: - Det er observert noe sprekkdannelser på kledning og belistning rundt vinduer - Ikke observert musesperre. - Ikke påvist tilstrekkelig lufting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG 2 er vurdert grunnet: - Taknedløp fremstår ikke som fagmessig utført ved avslutning fra husveggen. - Takpappen har passert over halve sin forventet levetid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes på bakgrunn av fuktskjolder i undertaket og endel soppdannelser.
7.1.1	U.etg bad Overflate vegger og himling
	TG 2 er gitt grunnet: - Bom under flis. - Sprekk i flis i dusjsonen. - Sprekk i fug i dusjsonen bak blandebatteri.
7.1.2	U.etg bad Overflate gulv
	TG 2 er gitt da det ikke måles tilfredstillende fall på gulv mot sluk. Høydeforskjellen fra topp sluk til antatt topp membran ved dør måles til 14mm, dagens krav er minimum 25mm.
7.1.3	U.etg bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 er vurdert da membranen har passert over halve sin forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20 år.
7.2.1	U.etg vaskerom Overflate vegger og himling
	TG 2 er gitt da det er påvist bom under flis.
7.2.2	U.etg vaskerom Overflate gulv
	TG 2 er gitt grunnet: - Det registreres bom under enkelte områder i gulvet, dette kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Bom under gulvflis er årsakssammenhengende med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke medføre en kortere levetid for selve vaskerommet. - Høydeforskjellen fra topp sluk til antatt topp membran ved dør måles til 23mm, dagens krav er minimum 25mm.
7.2.3	U.etg vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 er vurdert grunnet membranen har passert over halve sin forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20 år.
7.3.2	2.etg bad Overflate gulv
	TG 2 er gitt da det ikke måles tilfredstillende fall på gulv mot sluk i dusjsonen. Det ble utført enkel test med vann i dusjsonen, og vann ble liggende enkelte plasser.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG 2 er gitt da det er registrert endel knirk i gulvet på kjøkkenet.
9.1.1	Rom under terreng Veggenes og himlingens overflater
	TG 2 er vurdert da tilluft og avtrekk ikke er vurdert som tilfredstillende.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	TG 2 er gitt da det er påvist noe knirk i laminat gulvet.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG 2 er vurdert da denne type kontruksjon er erfaringsmessig å betrakte som særlig utsatt for fuktskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2 er gitt grunnet: - Ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterne i u.etg.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG 2 er vurdert da bereder har passert over halve sin forventet levetid. Forventet levetid for bereder er 20 år.
10.5	Ventilasjon
	TG 2 er gitt da naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens krav til ventilasjon ikke er tilfredsstillende.

©mstr.no

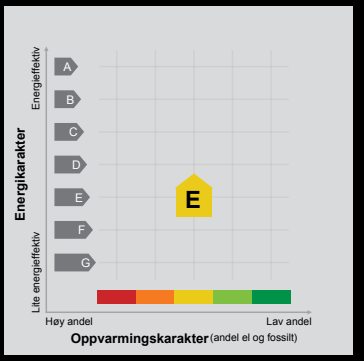
www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Konvallveien 9
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	314
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150698820
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-17514
Dato	29.08.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk 18 652 kWh pr. år

18 652 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Gode energivaner

Tips 1:
Tips 2:
Tips 3:
Tips 4:

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Tiltaksliste

Boligdata som er grunnlag for energimerket

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

www.energimerking.no

Om energimerkeordningen

24 24 08 95 *svarer@enova.no*

www.energimerking.no/NS3031

www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Offentlig informasjon

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/314
Adresse: Konvallveien 9
Utskriftsdato: 28.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Fellesområder
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Reguleringsplanområde
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

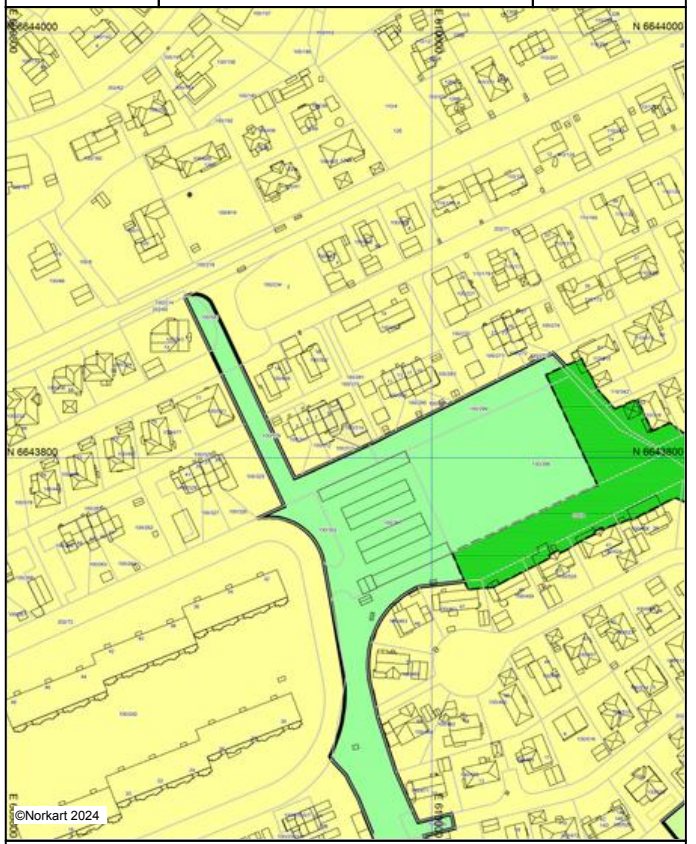
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/314
Adresse: Konvallveien 9
Utskriftsdato: 28.08.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
- Boligbebyggelse - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 100/314
Adresse: Konvallveien 9
Dato: 28.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lørenskog kommune: Grunneiendom 3222-100/314

NORKART

Utskriftsdato: 28.08.2024 18:05

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	240.9
Etablert dato	14.12.1979	Historisk oppgitt areal	241
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	100/314
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	100/314
Skylddeling Skylddeling	14.12.1979			100/243 (-241), 100/314 (241)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6643809.63	609957.34	0	Ja	240.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HATLEN AINE F040490*****	Hjemmelshaver (H) 41/100	KONVALLVEIEN 9 1475 1475 FINSTADJORDET	Bosatt (B)
HATLEN MORTEN F130789*****	Hjemmelshaver (H) 59/100	KONVALLVEIEN 9 1475 1475 FINSTADJORDET	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3222-100/315	Grunneiendom	1/4

Adresse

Vegadresse: Konvallveien 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1475 FINSTADJORDET	Kirkesogn	02061001 Skårer
Grunnkrets	409 Sørli-sør	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 FINSTAD		

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Lørenskog kommune: Grunneiendom 3222-100/314

NORKART
Utskriftsdato: 28.08.2024 18:05

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150698820		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	18.09.1981

1: Bygning 150698820: Rekkehus (131), Ferdigattest 18.09.1981

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	150
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	150
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	51,8
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.08.1976	07.05.2014
Igangsettingstillatelse	13.09.1976	07.05.2014
Midlertidig brukstillatelse	18.12.1980	07.05.2014
Ferdigattest	18.09.1981	07.05.2014
Endre bygningsdata	08.12.2021	08.12.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Konvallveien 9	H0101	100/314	98	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	50	0	50	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0



Utskriftsdato: 28.08.2024

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	314	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konvallveien 9, 1475 FINSTADJORDET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	8 660,76 kr
Feiing	627,78 kr
Renovasjon	5 721,84 kr
Vann	5 550,00 kr
Sum	**20 560,38 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

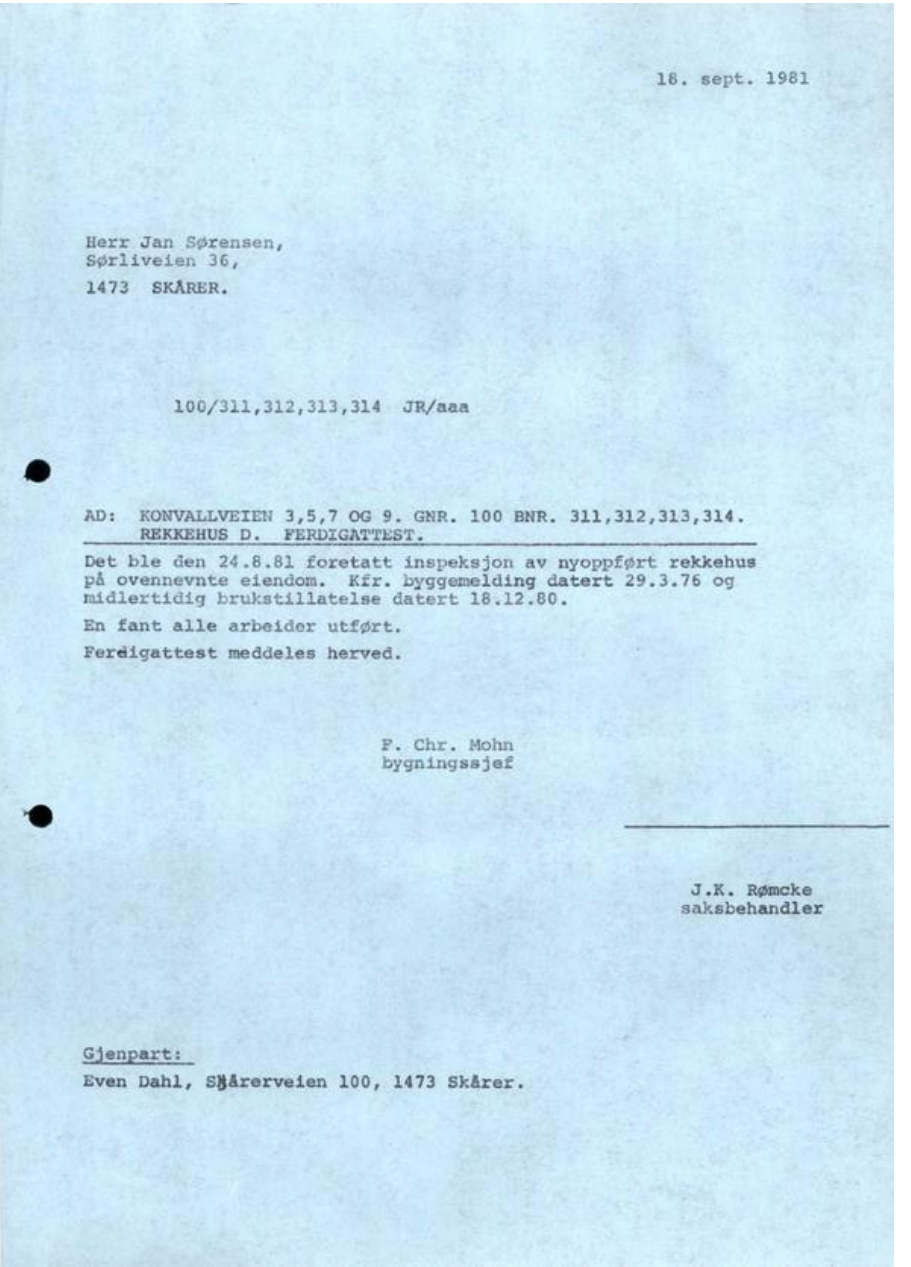
Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vanngebyr	150 Kbm	54,85 kr	1/1	0 %	8 227,50 kr	6 170,63 kr
Avløpsgebyr	150 Kbm	60,08 kr	1/1	0 %	9 011,25 kr	6 758,44 kr
Feie-Og Tilsynsgebyr	1 Stk/år	720,00 kr	1/1	0 %	720,00 kr	0,00 kr
Feie/tilsynsgebyr	1 Stk/år	576,00 kr	1/1	0 %	576,00 kr	430,95 kr
140 L Renovasjon	1 Stk/år	2 731,75 kr	1/1	0 %	2 731,75 kr	2 048,85 kr
Fastledd renovasjon	1 Stk/år	3 506,25 kr	1/1	0 %	3 506,25 kr	2 629,69 kr
				Sum	**24 772,75 kr**	**18 038,56 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



18. sept. 1981

Herr Jan Sørensen,
Sørliveien 36,
1473 SKÅRER.

100/311,312,313,314 JR/aaa

AD: KONVALLVEIEN 3,5,7 OG 9. GNR. 100 BNR. 311,312,313,314.
REKKEHUS D. FERDIGATTEST.

Det ble den 24.8.81 foretatt inspeksjon av nyoppført rekkehus på ovennevnte eiendom. Kfr. byggemelding datert 29.3.76 og midlertidig brukstillatelse datert 18.12.80.

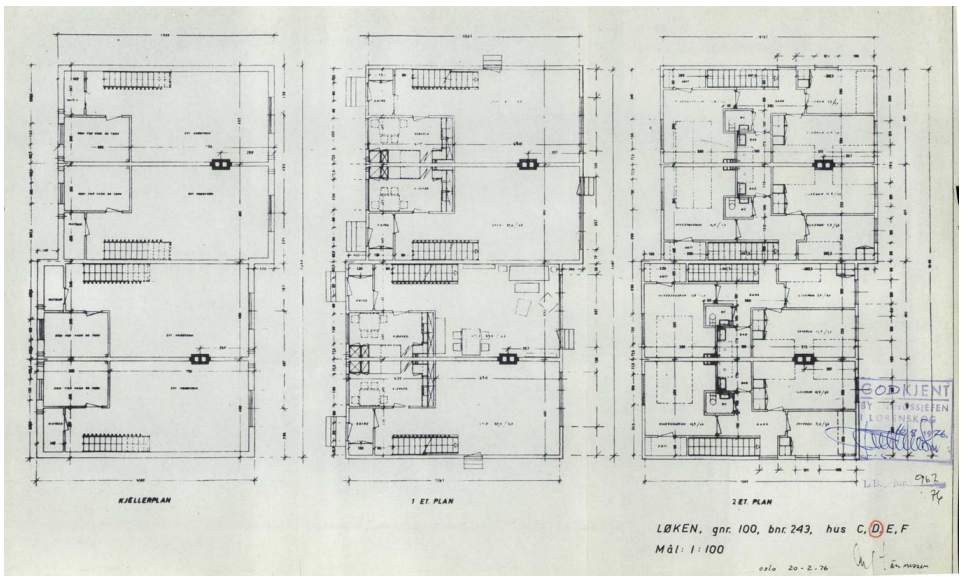
En fant alle arbeider utført.

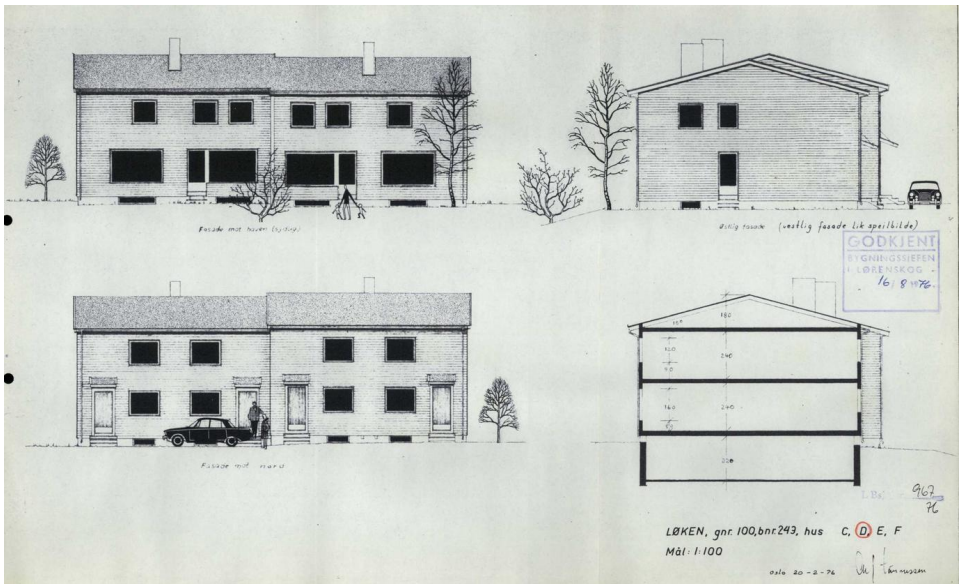
Ferdigattest meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J.K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:
Even Dahl, Skårerveien 100, 1473 Skårer.


KJELLERPLAN
1 ET. PLAN
2 ET. PLAN
LØKEN, gnr. 100, bnr. 243, hus C, D, E, F
Mål: 1:100
oslo 20-2-76
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
16/8 1976.
967
PL


Fasade mot haven (sydsiden)
østlig fasade (vestlig fasade Lik speilbilde)
Fasade mot nord
LØKEN, gnr. 100, bnr. 243, hus C, D, E, F
Mål: 1:100
oslo 20-2-76
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
16/8 1976.
967
PL

Konvallveien 9

Nabolaget Sørli - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.)	**9 min**
309 elever, 15 klasser	0.6 km
Benterud skole (1-7 kl.)	**15 min**
391 elever, 21 klasser	1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.)	**15 min**
304 elever, 17 klasser	1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	**13 min**
300 elever, 29 klasser	1 km
Hammer skole (8-10 kl.)	**18 min**
320 elever, 25 klasser	1.4 km
Mailand videregående skole	**7 min**
900 elever	3.5 km
Lørenskog videregående skole	**7 min**
850 elever, 39 klasser	4.6 km

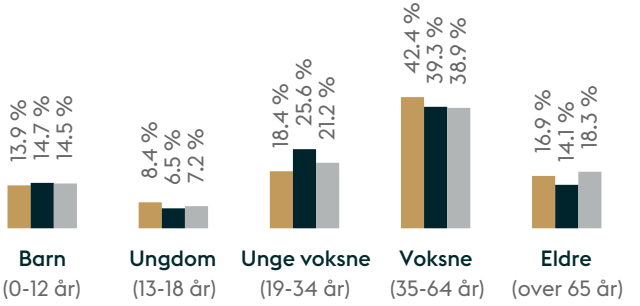
Offentlig transport

Løkenåsveien	**2 min**
Linje 125E	0.1 km
Lørenskog stasjon	**8 min**
Linje L1	4.9 km
Oslo S	**23 min**
Totalt 24 ulike linjer	19.7 km
Oslo Gardermoen	**33 min**

Barnehager

Sørli barnehage (1-5 år)	**4 min**
53 barn	0.3 km
Løken barnehage (1-5 år)	**7 min**
93 barn	0.5 km
Skårungen Barnehave (0-5 år)	**6 min**
27 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørli	1 410	535
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Konvallveien balløkke	1 min
Løken balløkke	1 min
SATS Triaden	12 min
Fresh Fitness Skårer	14 min

«Fint sted for barna å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100



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

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 60-0286/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Konvallveien 9 1475 FINSTADJORDET

Betegnelse: Gnr 100, bnr 314 (ideell andel 1/1) / Gnr 100, bnr 315 (ideell andel 1/4) i Lørenskog kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no