

Tristilhøgda 14



Velkommen til

Tristilhøgda 14



Salgsoppgaven produsert 17. januar 2025

Familievennlige Hektneråsen

Innholdsrik & stor enebolig med unik beliggenhet mot marka!
Dobbeltgarasje m/lader - Barnevennlig beliggenhet i blindvei

Prisantydning	9 700 000,-
Omkostninger	263 050,-
Totalpris	9 963 050,-
BRA-i	176 kvm
Totalt BRA	176 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2013
Megler	Sebastian Chodkowski
Telefon	412 34 540
E-post	s.chodkowski@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Tristilhøgda 14 er en innholdsrik og stor enebolig på populære Hektneråsen i Rælingen! Beliggenheten er meget barnevennlig i rolig blindvei, og grenser til marka med flotte turtilbud. Fra boligen er det kort vei til lekeplasser, skole og barnehage.

- Innvendig gir eneboligen et tiltalende inntrykk med tidsmessige fargevalg og store, luftige rom. Boligen rommer to stuer, åpent kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, kontor og fire soverom. I tillegg er det utgang til stor terrasse på 71 m² i 1. etasje, samt balkong i 2. etasje. Uteplassene og hagen er vendt mot vest og marka, her kan du nyte gode solforhold og lite innsyn. Parkering gjøres på gårdsplass eller i dobbelgarasje, hvor det er montert elbillader.

- Her vil familien trives!

Arealer og innhold

BRA-i:	176 kvm
Totalt BRA:	176 kvm
TBA:	78 kvm

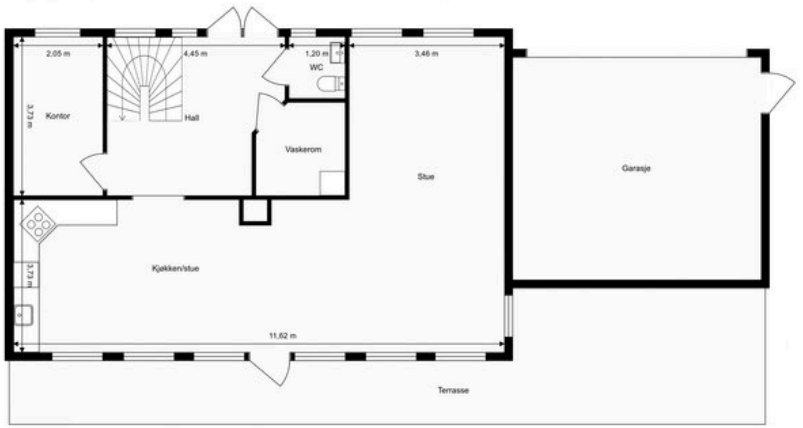
Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entre, kontor, vaskerom/bad, toalettrom, stue, kjøkken
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 71 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Tv stue, 4 soverom, bad, bod
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 7 kvm.

Tristilhøgda 14

1. Etasje

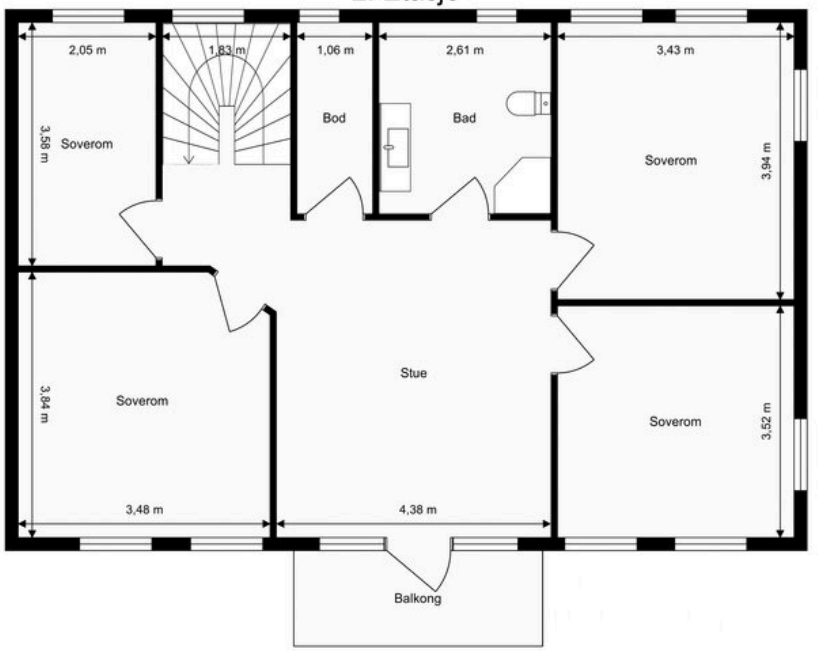


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tristilhøgda 14

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Informasjon

Tristilhøgda 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0237/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Tristilhøgda 14, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96, bnr 186 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 216 (ideell andel 1/41) / Gnr 96, bnr 218 (ideell andel 1/10) / Gnr 96, bnr 219 (ideell andel 1/88) i Rælingen kommune

Selgere
Glenn Gollub
Karoline Myhre Gollub

Kjøpesum og omkostninger
9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
242 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
243 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 943 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 963 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 176 kvm
Totalt BRA: 176 kvm
TBA: 71 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entre, kontor, vaskerom/bad, toalettrom, stue, kjøkken
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 71 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Tv stue, 4 soverom, bad, bod
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 7 kvm.

Ikke målbare arealer:
På loftet (skråtak) over garasjen er det en bod med lagringsplass på 30 m^2 gulvareal. TIlgang via luke i tak. W- takstoler gjør at ikke alt gulvareal er tilgjengelig. Lav takhøyde samt W- takstolene gjør at dette ikke tas med i arealoppsettet.

Innhold

Boligen strekker seg over to plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 88 m^2. Entre, kontor, vaskerom/bad, toalettrom, stue, kjøkken
2. etasje BRA-i 88 m^2. Tv stue, 4 soverom, bad, bod

I tillegg medfølger parkering i dobbelgarasje.

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et meget innbydende inngangsparti, med adkomstterrasse på 11 m^2. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy i praktisk skyvedørsgarderobe. Gangen har fliser på gulvet, og downlights i himling.

Stue:
Boligens stue er av svært fin størrelse, med mange innredningsmuligheter. Det er god plass til stor sofaseksjon i det ene hjørnet, samt spisegruppe mot kjøkkenet. I rommet er det tilkoblet en vedovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra to himmelretninger. I tillegg er det utgang til en herlig terrasse på hele 71 m^2. Her ute er det god plass til flere sittegrupper, samt grill. Fra terrassen er det videre utgang til hagen. Hele uteplassen er vendt mot usjenerte og frodige grøntområder.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og byr på mye benk- og skapplass! Sigdal-innredningen har skap med glatte laminerte fronter, samt laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ett-greps blandebatteri. Videre er det satt inn integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, platetopp og stekeovn. Over platetoppen er det tilkoblet mekanisk avtrekksvifte.

Vaskerom/bad:
Fra gangen er det inngang til et vaskerom. Rommet har flislagte gulv- og veggflater. Det er etablert utslagsvask og innfellbare dusjdører. Også på vaskerommet er det tilkoblet mekanisk avtrekk.

Toalettrom:
I tillegg er det inngang til et toalettrom, innredet med servant og toalett.

Kontor:
Dette rommet passer perfekt som et "gjesterom" - Kan fint innrede det som soverom.

2. ETASJE
TV-stue:
Fra trappen kommer man opp i en lys tv-stue, med sval blåtone på veggene. I rommet er det plass til sofa, tv-møbel og øvrig innredning. Fra stuen er det utgang til en fin balkong på 7 m².

Fire soverom:
Videre rommer etasjen fire soverom. Tre av soverommene er av svært god størrelse, og kan fint benyttes som hovedsoverom. Alle rom har god plass til seng, nattbord, garderobeløsning og skrivebord.
Et av rommene er pt innredet som walk-in-closet

Bad:
Det er inngang til et stort baderom i etasjen. Badet har flislagte gulv- og veggflater. Videre er rommet utstyrt med servant, klosett, dusjkabinett og badekar. Rommet har mekanisk avtrekk fra rommet.

Bod/teknisk rom
I tillegg er det inngang til en praktisk bod. Her finner du blant annet sikringsskapet, og det er godt med ekstra lagringsplass.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: fliser, parkett
Vegger: fliser, malte flater
Himling: malte flater

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det medfølger parkering i dobbeltgarasje. Det ble montert ny elbillader i garasjen i 2019.
I tillegg er det plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. I garasjen

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Installasjon av elbillader i garasjen. Moderne Elektro AS

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

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Tesla lader

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.01.2025
Bygning:
Enebolig over 2 etasjer. Bygningen har støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer og dører:
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2011.
Massive innerdører i mdf, fra byggeår.
Ytterdør med glassfest i malt utførelse.

Trapper:
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Balkong/terrasse:
Vestvendt terrasse på 71 m^2 med utgang fra stue.
Vestvendt balkong på 7 m^2 med utgang fra tv stue i 2. etasje.
Platting på 11 m2, utgang fra inngangsparti i 1. etasje. Østvendt

VVS-installasjoner:
Pipe i stål. Vedovn i stua.
Type avløpsrør: Plast
Type vannledninger: Rør i rør system
Varmtvannsbereder plassert på vaskerom, plassert på gulv. Fra 2012, 200 liter.
Brannslukningsutstyr er eldre enn 10 år. Det må kjøpes inn nytt.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert i bod i 2. etasje
Mekanisk avtrekk over stekesonen på kjøkken, samt på bad.

Elkraft:
Automatsikringer. Ny elbillader i 2019.

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:
Balkong, terrasse, platting: 1. etasje:
- TG3: Det registreres råteskader i rekkverket. Råteskadet trevirke må skiftes.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Grunnmur og fundament: TG2: Det registreres en langsgående sprekk i gulvet i garasjen. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående. Eier opplyser om at sprekken kom da bygget var nytt og at den har vært stabil siden. Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekk i garasjegulv, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Balkong, terrasse, platting: 2. etasje: Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. noe råteskadet panel. Det registreres værslitte gulvbord. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes. Råteskadet treverk må byttes ut

Balkong, terrasse, platting: Værslitte gulvbord. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Værslitte gulvbord bør overflatebehandles. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører: Ytterdør: Ytterdør går noe tregt (trangt ved låsekassa). Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger: TG2: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning enkelte steder. Dette har medført stedvis redusert lufting. Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks.

tilleggsisolering ol.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er ingen adkomst til loftet. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det anbefales å etablere tilkomst til loftet for inspeksjon.

Kjøkken - Oppsummering av overflater og innredning. Normal slitasje i forhold til alder. Det registreres små svellskader i underkant av benkeplate. Noe delaminering av av enkelte fronter. Det er ikke montert lekkasje stopper. Det var krav ved etableringsår. Det anbefales montering av lekkasjestopper.

Varmtvannsbereder: Berederen har ikke fast el- tilkobling. Det anbefales fast el-tilkobling.

Våtrom - Vaskerom/bad:
- Oppsummering av overflater: Høydeforskjell (35 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt. Dør er plassert i våtsone. En veggflis flis er skadet / sprukket. Ingen tiltak synes nødvendig.
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Påstrykningsmembran. Klemring og membranmansjett er ikke synlig pga flislim. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig). På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Våtrom:
- Oppsummering av overflater: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Ingen tiltak synses nødvendig.
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Påstrykningsmembran. Klemring og membranmansjett er ikke synlig pga flislim. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan fritt 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

C - oransje

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.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. I tillegg fyring med ved i peis.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha strømforbruk på 23.739 kWh i 2024 h. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 079,-pr. 2024

De kommunale gebyrene inkluderer vann, avløp og renovasjon. Feiingsgebyr kommer utenom.

Fakturert beløp i 2023:
Avløp 3 815,24 kr
Renovasjon 4 236,26 kr
Vann 3 469,76 kr
Sum 11 521,26 kr

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 829 404,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 317 617,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If
Polisenr: 1674258

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 734 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt på 734.6 m². Tomten har en lettstelt hage, og mellom bolig og garasje ligger det en gruslagt gårdsplass. Hagen har fine plenareal og er vendt mot frodige grøntområder.

Boligen har uteplasser på to sider av stuen med fin utsikt til skogen – den ene en balkong på 7 m² og den andre en herlig terrasse på hele 71 m². I tillegg er det etablert en adkomstterrasse på 11 m².

Eiendommen har andel i realsameie på følgende eiendom: Kommunenummer 3027, gnr. 96 og bnr. 216 med ideell andel: 1/41.
Eiendommen har andel i realsameie på følgende eiendom: Kommunenummer 3027, gnr. 96 og bnr. 218 med ideell andel: 1/10.
Eiendommen har andel i realsameie på følgende eiendom: Kommunenummer 3027, gnr. 96 og bnr. 219 med ideell andel: 1/88.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Hektnersletta, Kiwi Fjerdingby, Kiwi Slynga og Rema 1000 Lillestrøm. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, og til Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Engerhagan og ligger ca. 10 min gange fra boligen. Buss "350 Lillestrøm" går

hvert tiende minutt i rush-tiden, for øvrig går den hvert 30.min utover dagen. Med bil tar det ca. 12 min til Lillestrøm, 15 min til Strømmen, 31 min til Oslo S og 38 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn. Lillestrøm stasjon har et godt og rimelig parkeringstilbud til pendlere og togreisende. I Dampsagveien er det 242 utendørs parkeringsplasser, samt 320 innendørs parkeringsplasser i Stillverksveien som ligger like ved togstasjonen.

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

Bebyggelse

Primært småhus, rekkehus og noe blokk

Offentlig kommunikasjon

Buss:
Engerhagan (700m)

Tog:
Lillestrøm Stasjon (7,3km)

Skoler og barnehager

Barnehage:
Espira Tristilbakken barnehage (Prioritert tildeling av barnehageplass i Espira Tristilbakken) - 500m
Hektneråsen FUS barnehage - 700m
Smestadtoppen barnehage - 950m

Skole:
Smestad skole (1-7 kl.) - 1,1km
Marikollen ungdomsskole (8-10) - 3,8km
Rælingen videregående skole - 4,4 km
Strømmen videregående skole - 8,8 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med garasje på eiendommen datert 12.03.2013.

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan Smestad Vest, del av gnr. 96 bnr 1. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Rælingen kommune.

Området består hovedsakelig av rekkehus-, småhus- og eneboligbebyggelse.

Nærliggende områder er regulert til naturområder og turdrag. Vest for eiendommen ligger det områder avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet i henhold til utsnitt av kommuneplan for Rælingen kommune. Her ligger det blant annet vannforsyningsanlegg.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Rælingen kommune sin kartportal: https://www.ralingen.kommune.no/kart.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2011/797000-1/200 03.10.2011 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: RÆLINGEN KOMMUNE
ORG.NR: 952 540 556
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Avtale mellom Rælingen kommune og hjemmelshavere for gnr. 96, bnr. 174-220/172/173/46. RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for alle VA-anlegg merket grønt på vedlegg 1.
De kommunale VA-ledningene legges i kommunale veier, over felles atkomstvei V4, over eller i grensene til boligeiendommene A 1-1,2,3 og A3-6, 7 samt over eller i grensen til eiendommene 96/46 og 96/175. På vedlegg 1 og 2 er felles private VA-ledninger merket rødt. Eiere av eiendommer som betjenes av det felles private VA-anlegget skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for anlegget. Ovennevnte hjemmelshavere og senere hjemmelsetterfølgere har ansvaret, alene eller flere sammen, for påkobling til det kommunale VA-anlegget i forgrening eller i kum og frem til egen bolig. Kommunale og felles private VA-ledninger legges over noen tomter, og for andre tomter gjelder at VA-ledninger legges i tomtegrenser eller nærmere tomtegrenser enn 3 m. Ovennevnte hjemmelshavere og deres hjemmelsetterfølgere plikter å hensynta dette ved beplanting og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 3 meter fra nærmeste rørledning i anlegget og slik at drift og vedlikehold av disse ikke vanskeliggjøres. Enhver beplantning innenfor 3-meters sonen kan måtte fjernes i forbindelse med drift- og vedlikehold av anleggene. Etablering av bygninger eller andre konstruksjoner som f.eks. støttemurer samt andre større terrengmessige inngrep nærmere enn 3 meter fra nærmeste rørledning i felles VA-anlegg må forhåndsgodkjennes av RK hva gjelder kommunale VA-anlegg og av eierne hva gjelder private felles VA-anlegg. Ovennevnte gjelder for, og tinglyses på samtlige eiendommer opplistet i vedlegg 3 til denne overenskomst, samt på eiendommene 96/46 og 96/175.
Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.
Servitutten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 96, bnr. 175 i Rælingen kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

2011/227145-1/200 22.03.2011 UTBYGGINGSAVTALE
Rettighetshaver: RÆLINGEN KOMMUNE
ORG.NR: 952 540 556
Bestemmelser vedrørende utbyggingen av Smestad Vest
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Avtale mellom Øie Bolig AS og Rælingen kommune. Avtalen omfatter boligbygging på deler av eiendommen gnr/bnr: 96/ I og den infrastrukturen som er nødvendig å etablere for å bygge ut dette området.
Servitutten ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 600,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 124,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 159 414,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 16.12.2024
- Tilstandsrapport, datert 14.01.2025
- Reguleringsplankart, datert 11.12.2024
- Kommuneplankart, datert 11.12.2024
- Ferdigattest, datert 12.03.2013
- Byggemeldte tegninger, datert 09.09.2012
- Servitutter

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 17. januar 2025

Megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Malin Goa, Eiendomsmegler / Partner
Tlf: 48009310

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Tristilhøgda 14

Selgers egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Lørenskog
Oppdragsnr.	65-0237/24
Selger 1 navn	Karoline Myhre Gollub
Selger 2 navn	Glenn Gollub
Gateadresse	Tristilhøgda 14
Poststed	FJERDINGBY
Postnr	2008

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 11
Antall måneder: 6

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.: 1674258

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

Document reference: 65-0237/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av 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: I garasjen

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Fukt i garasjen på gipsvegg ved garasjeporten

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Installasjon av elbillader i garasjen
Arbeid utført av: Moderne Elektro AS

Filer
5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tesla lader

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?
Svar: Nei

Document reference: 65-0237/24

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

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

Document reference: 65-0237/24

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: 65-0237/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
karoline myhre gollub	16228f0da87f42ecf3db2e91ce72733aebb206cf	16.12.2024 19:40:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Gollub	c94b2cd8055e0fdeaf239da771503a6dca0b6e26	16.12.2024 19:33:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 65-0237/24

- 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

Tilstandsrapport

Tristilhøgda 14
2008 FJERDINGBY

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2013
BRA: 176 m^2
BRA-i: 176 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	20	12	1	0

Supertakst
GNR: 96 BNR: 186
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Tristilhøgda 14
2008 Fjerdingby

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25780

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje

Oppsummering

TG3: Det registreres råteskader i rekkverket.

TG2: Værslitte gulvbord

TG2: Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

TG2: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

TG2: Værslitte gulvbord bør overflatebehandles.

TG3: Råteskadet trevirke må skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2: Det registreres en langsgående sprekk i gulvet i garasjen. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående. Eier opplyser om at sprekken kom da bygget var nytt og at den har vært stabil siden.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekk i garasjegulv, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Balkong, terrasse, platting: 2. etasje

Oppsummering

TG2: Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. noe råteskadet panel.

TG2: Det registreres værslitte gulvbord

TG2: Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes. Råteskadet treverk må byttes ut

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Det registreres værslitte gulvbord.

Anbefalte tiltak
Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: Ytterdør

Oppsummering
TG2: Ytterdør går noe tregt (trangt ved låsekassa).

Anbefalte tiltak
Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering
TG2: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning enkelte steder. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering osl.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering
TG2: Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak
TG2: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det anbefales å etablere tilkomst til loftet for inspeksjon.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning
Normal slitasje i forhold til alder.

TG2: Det registreres små sveiskader i underkant av benkeplate.

TG2: Noe delaminering av av enkelte fronter.

TG2: Det er ikke montert lekkasje stopper. Det var krav ved etableringsår.

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, Micro, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det anbefales montering av lekkasjestopper.

Varmtvannsbereder

Oppsummering
TG2: Berederen har ikke fast el- tilkobling.

Anbefalte tiltak
Det anbefales fast el- tilkobling.

Våtrom: Vaskerom/bad

Oppsummering av overflater
Høydeforskjell (35 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Dør er plassert i våtsone.

TG2: En veggflis fils er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater
Ingen tiltak synes nødvendig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Påstrykningsmembran. Klemring og membranmansjett er ikke synlig pga flislim.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig). På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Våtrom

Oppsummering av overflater
TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater
Ingen tiltak synses nødvendig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Påstrykningsmembran. Klemring og membranmansjett er ikke synlig pga flislim.

TG2: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert .

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år	
Eldre enn 10 år. Det må kjøpes inn nytt.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.12.2024	**14.1.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Glenn Gollub** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tristilhøgda 14, 2008 Fjerdingby**						
Kommunenr:	**3224**	Gårdsnr:	**96**	Bruksnr:	**186**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2013**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig over 2 etasjer. Bygningen har støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	88	0	0	71
2. etasje	88	88	0	0	7
Totalt m²	**176**	**176**	**0**	**0**	**78**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	88	88	0	Entre, kontor, vaskerom/bad, toalettrom, stue, kjøkken.	
2. etasje	88	85	3	Tv stue, 4 soverom, bad.	Bod
Totalt m²	**176**	**173**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

På loftet (skråtak) over garasjen er det en bod med lagringsplass på ca 30 m2 gulvareal. Tilgang via luke i tak. W- takstoler gjør at ikke alt gulvareal er tilgjengelig. Lav takhøyde samt W- takstolene gjør at dette ikke tas med i arealoppsettet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering TG-1

Det er fall inn mot garasjen. Som et kompenserende tiltak er det etabler en renne foran garasjen.

Se punkt "øvrig" som omtaler garasjen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2

TG2: Det registreres en langsgående sprekk i gulvet i garasjen. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående. Eier opplyser om at sprekken kom da bygget var nytt og at den har vært stabil siden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekk i garasjegulv, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein på husets framside.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur TG-1

6.4 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje



Råteskader rekkverk, terrasse 1. etasje

Type	Terrasse
Vestvendt terrasse på ca 71 m² med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-3**
TG3: Det registreres råteskader i rekkverket.	
TG2: Værslitte gulvbord	
TG2: Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG2: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
TG2: Værslitte gulvbord bør overflatebehandles.	
TG3: Råteskadet trevirke må skiftes.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting: 2. etasje

Type	Balkong
Vestvendt balkong på ca 7 m² med utgang fra tv stue i 2. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. noe råteskadet panel.	
TG2: Det registreres værslitte gulvbord	
TG2: Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Overflatebehandling må påregnes. Råteskadet treverk må byttes ut	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Platting på ca 11 m2, utgang fra inngangsparti i 1. etasje. Østvendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Det registreres værslitte gulvbord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2011.	
Massive innerdører i mdf, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.8 Vinduer og dører: Ytterdør

Beskrivelse	
Ytterdør med glassfest i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG2: Ytterdør går noe tregt (trangt ved låsekassa).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
TG2: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning enkelte steder. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
TG2: Det er ingen adkomst til loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG2: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.	
Det anbefales å etablere tilkomst til loftet for inspeksjon.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
Ru takstein	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

2. etasje:
Tv stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1. etasje:
Kjøkken: Måler 7 mm avvik på 2 meter og mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Entre: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stua.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Normal slitasje i forhold til alder.

TG2: Det registreres små svellskader i underkant av benkeplate.

TG2: Noe delaminering av av enkelte fronter.

TG2: Det er ikke montert lekkasje stopper. Det var krav ved etableringsår.

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, Micro, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales montering av lekkasjestopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til romning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til i 1. etasje
Stue: 2.40 m.
Bad: 2.38 m.

Takhøyder er målt til i 2. etasje:
Stue: 2.40 m.
Bad: 2.37 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Eldre enn 10 år. Det må kjøpes inn nytt.

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.20 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.22 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på vaskerom.	
Stoppekran er plassert på vaskerom.	

6.23 Elektrisk



Sikringsskap plassert i bod i 2. etasje.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny elbillader i 2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Berederen har ikke fast el- tilkobling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales fast el- tilkobling.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Aggregat plassert i bod i 2. etasje	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.26 Våtrom: Vaskerom/bad



Sluk på vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Høydeforskjell (35 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.	
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.	
Dør er plassert i våtsone.	
TG2: En veggflis fils er skadet / sprukket.	
Anbefalte tiltak overflater	
Ingen tiltak synes nødvendig.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Påstrykningsmembran. Klemring og membranmansjett er ikke synlig pga flislim.	
TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
TG2: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.	
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig). På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert utslagsvask og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Rommet har kun vært brukt som vaskerom og hulltakning synes unødvendig.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei

Sluk under dusjkabinett på bad i 2. etasje.



Sluk under badekar på bad i 2. etasje.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Ingen tiltak synses nødvendig.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
2 stk sluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Påstrykningsmembran. Klemring og membranmansjett er ikke synlig pga flislim.	
TG2: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert .	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett	
Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, dusjkabinett og badekar.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er kun benyttet tett dusjkabinett siden bygget var nytt og hulltakning synes unødvendig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Avvik: Det registreres fukt på garasjegulv når biler med snø kjøres inn. Fukten har ingen sted å vandre og potensielt kan den bli liggende på gulvet til den tørker opp. Tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelser og det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

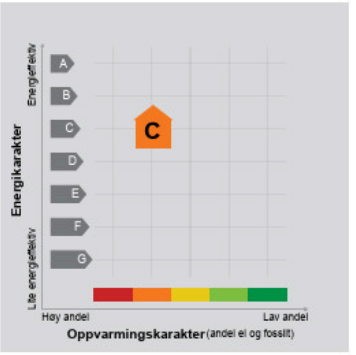
6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Tristilhøgda 14
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300356558
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-68435
Dato	17.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	176
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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

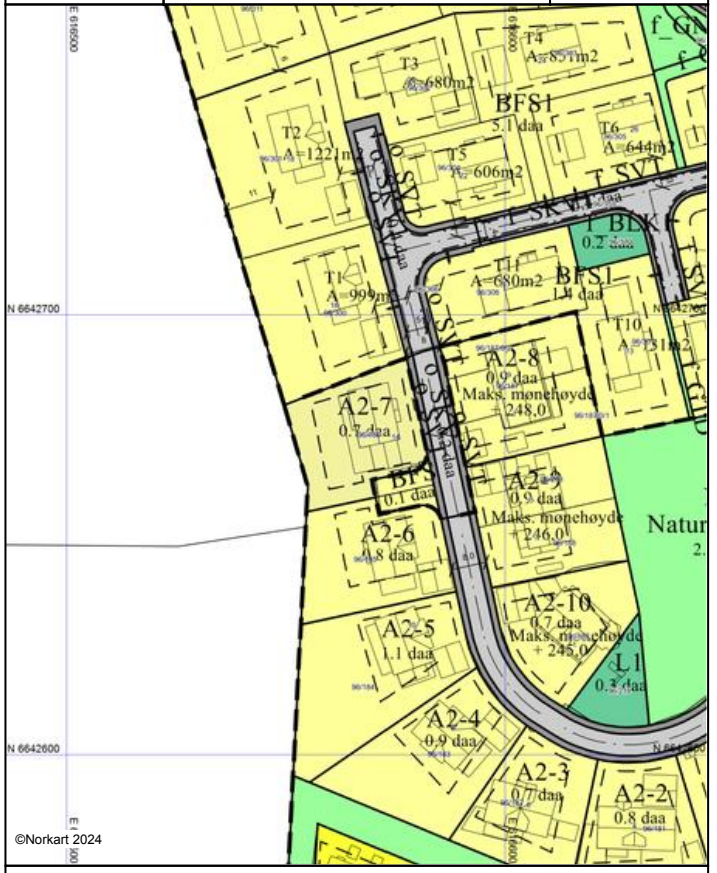
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/186
Adresse: Tristilhøgda 14
Utskriftsdato: 11.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Naturområde
- Turdrag

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

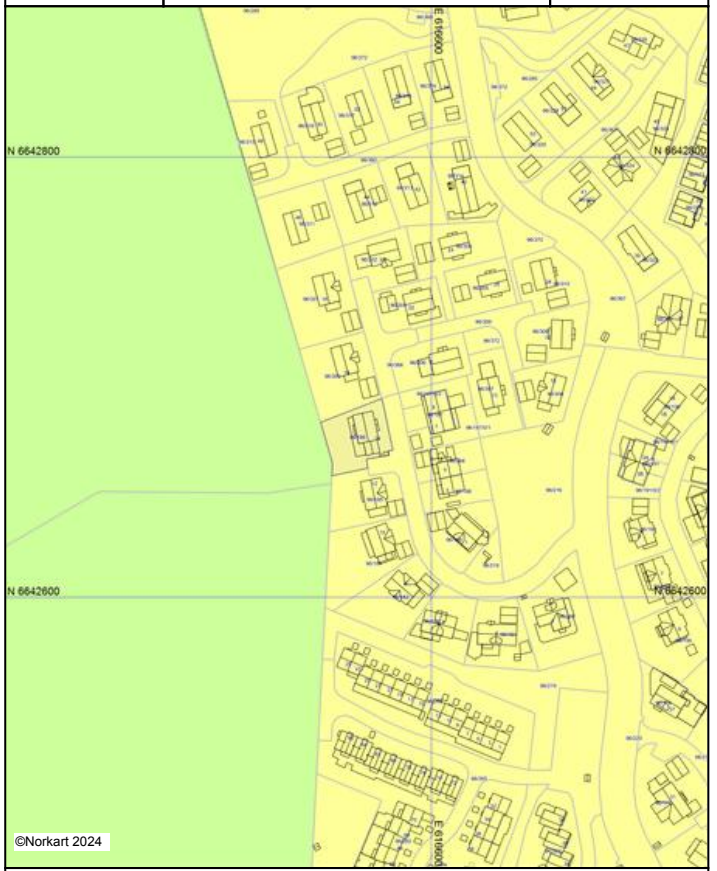
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/186
Adresse: Tristilhøgda 14
Utskriftsdato: 11.12.2024
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
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- LNFR - areal - nåværende
- Mark.agrense

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

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 96/186
Adresse: Tristilhøgda 14
Dato: 11.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Utskriftsdato: 11.12.2024

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

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	186	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tristilhøgda 14, 2008 FJERDINGBY								

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	3 815,24 kr
Renovasjon	4 236,26 kr
Vann	3 469,76 kr
Sum	**11 521,26 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter måler	148 m³	19,91 kr	1/1	0 %	2 947,05 kr	2 947,05 kr
Sum innb. Vann	-152 m³	19,91 kr	1/1	0 %	-3 026,70 kr	-3 026,70 kr
A konto vann	150 m³	24,90 kr	1/1	0 %	3 735,00 kr	3 735,00 kr
Abonnem. vann privat	1 Ab	1 631,25 kr	1/1	0 %	1 631,25 kr	1 631,25 kr
Kloakk etter måler	148 m³	21,38 kr	1/1	0 %	3 163,50 kr	3 163,50 kr
Sum innb.Kloakk	-152 m³	21,38 kr	1/1	0 %	-3 249,00 kr	-3 249,00 kr
A konto kloakk	150 m³	25,66 kr	1/1	0 %	3 849,38 kr	3 849,38 kr
Abonnem. kloakk privat	1 Ab	1 792,50 kr	1/1	0 %	1 792,50 kr	1 792,50 kr
Renovasjon 140 l	1 DEL	4 236,25 kr	1/1	0 %	4 236,25 kr	4 236,25 kr
				Sum	**15 079,23 kr**	**15 079,23 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.

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

Stavseth&lervik Arkitekter AS Mnal
Eilert Sundtsgate 17

0259 OSLO

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
08.03.2013 /	2012/377-17/ELIWRO	96/186	13/86	96/186	12.03.2013

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

Byggested: Tristilhøgda 14, 2008 FJERDINGBY **Gnr/bnr**: 96/186
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS
Ansvarlig søker: Stavseth&Lervik Arkitekter AS

Beregningsgrunnlag for årsgebyrer: 207 m^2(BRA).
Vi viser til søknad om ferdigattest for enebolig med garasje mottatt 08.03.2013.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835191. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlagte renavasjonsforskrifter).

Postadresse: Postboks 100, 2025 Fjerdingby
Besøksadresse: Bjørnholthagan 6, 2008 FJERDINGBY
Organisasjonsnr.: 952 540 556
Internett: www.ralingen.kommune.no
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no
Telefon: 63 83 50 00
Telefaks: 63 83 52 33
Bankgiro: 1503.0543707

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

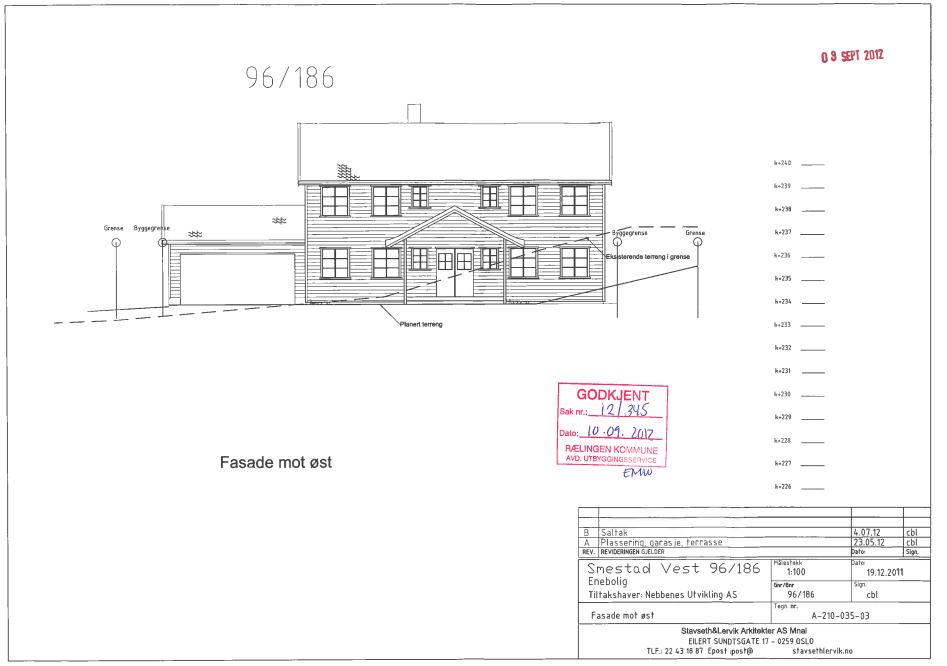
Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Elisabeth Mo Wroldsen
Elisabeth Mo Wroldsen
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klagerett
Renovasjonsforskrifter

Nebbenes Utvikling AS
Nedre Romerike likningskontor
Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen
Komtek registrering



03 SEPT 2012

96/186



Fasade mot vest

GODKJENT
Sak nr.: 12/345
Dato: 10.09.2012
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
EMW

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato	Sign.
B	Saltak	4.07.12	cbl
A	Plassering, garasje, terrasse	23.05.12	cbl

Smestad Vest 96/186
Enebolig
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS

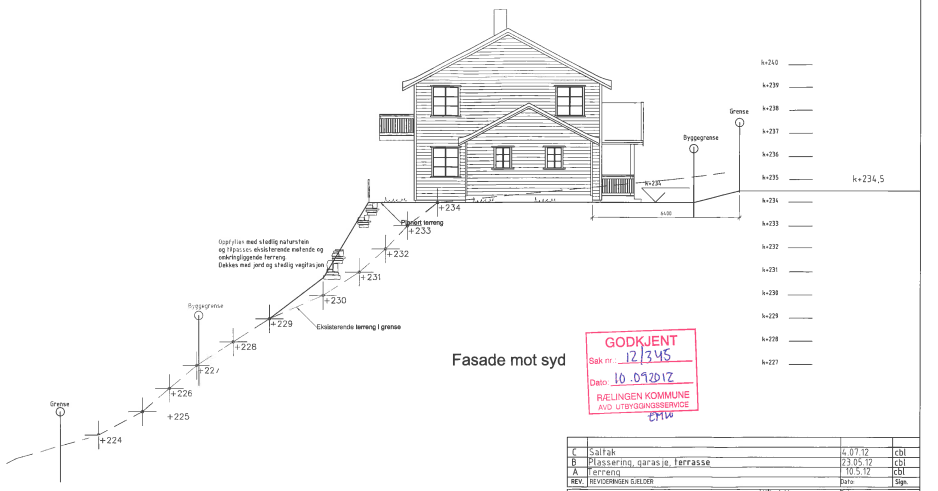
Målestokk	1:100	Dato	19.12.2011
Gnr/Bnr	96/186	Sign.	cbl
Tegn. nr.	A-210-035-04		

Fasade mot vest

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost :post@ stavsethlervik.no

96/186

03 SEPT 2012



Fasade mot syd

GODKJENT
Sak nr.: 12/345
Dato: 10.09.2012
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
EMW

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato	Sign.
C	Saltak	4.07.12	cbl
B	Plassering, garasje, terrasse	23.05.12	cbl
A	Terreng	10.5.12	cbl

Smestad Vest 96/186
Enebolig
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS

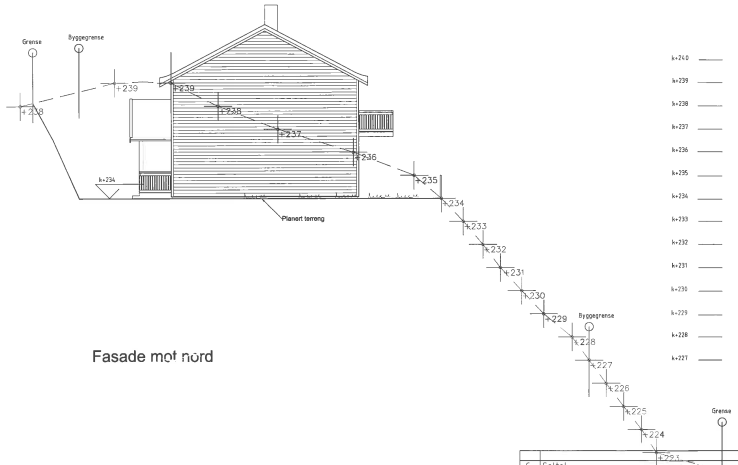
Målestokk	1:100	Dato	19.12.2011
Gnr/Bnr	96/186	Sign.	cbl
Tegn. nr.	A-210-035-05		

Fasade mot syd

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost :post@ stavsethlervik.no

96/186

0 3 SEPT 2012



Fasade mot nord

GODKJENT
Sak nr.: 12/345
Dato: 10.09.2012
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
C	Saltak	4.07.12	cbl
B	Plassering, garasje, terrasse	23.05.12	cbl
A	Terreng	10.5.12	cbl

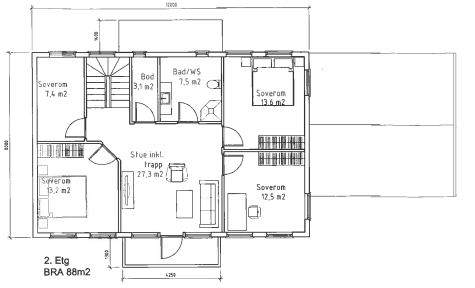
Smestad Vest 96/186
Enebolig
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS

Målestokk	1:100	Dato:	19.12.2011
Gnr/Bnr	96/186	Sign.	cbl
Tegn. nr.	A-210-035-06		

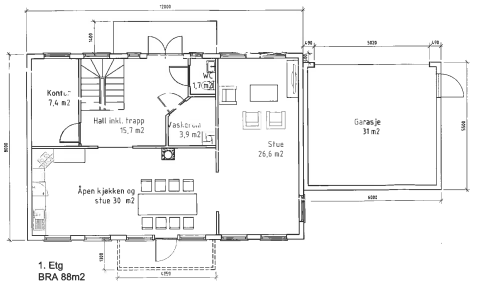
Fasade mot nord

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost :post@ stavsethlervik.no

0 3 SEPT 2012



2. Etg
BRA 88m2



1. Etg
BRA 88m2
BYA 128m2

GODKJENT
Sak nr.: 12/345
Dato: 10.09.2012
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

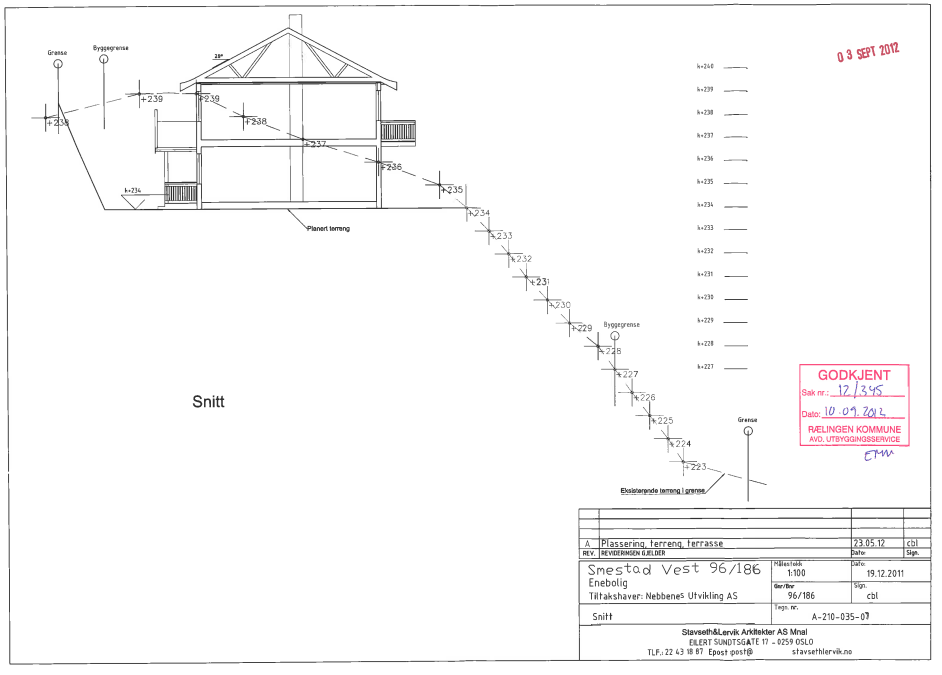
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
B	saltak	4.07.12	cbl
A	garasje, terrasse	23.05.12	cbl

Smestad Vest 96/186
Enebolig
Tiltakshaver: Nebbenes Utvikling AS

Målestokk	1:100	Dato:	19.12.2011
Gnr/Bnr	96/186	Sign.	cbl
Tegn. nr.	A-210-035-02		

Plan 1.og 2. etg.

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost :post@ stavsethlervik.no



Snitt

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0237/24
Vår referanse: 3642337/25435879
Bestilling: C3 2024-12-12 (4) 42

Dato
12.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
227145	200	22.3.2011	UTBYGGINGSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	96	175	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2011/227145/200
Uthentet 2024-12-16 10:50

Dato: 06.05.2010

*) Urs a
Rælingen kommune
952 540 556
iflg. Brønnøysund

Doknr: 227145 Tinglyst: 22.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

ØIE Bolig AS (utbygger)

org.nr.: 967 003 824

OG

*) RÆLINGEN KOMMUNE (kommunen)

VEDRØRENDE

UTBYGGINGEN AV SMESTAD VEST

1. Partene

1.1. Avtalen inngås mellom ØIE Bolig AS som utbygger og Rælingen kommune.

1.2. Partene representeres av den som underskriver avtalen på deres vegne, evt. av andre som disse bemyndiger. Disse representanter binder partene og står ansvarlig for å besørge nødvendig dokumentasjon om gjennomføring av avtalen.

1.3. Partenes representanter er forpliktet til å henvende seg til den annen parts representant i enhver sak. Hvis en sak ikke lar seg løse på dette nivå, kan utbygger fremme skriftlig eller muntlig klage til rådmann eller ordfører. Tilsvarende kan kommunens representant melde saken til sin overordnede.

E.G

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2011/227145/200
Uthentet 2024-12-16 10:50

2. Avtalens hensikt og omfang

2.1. Avtalen tar utgangspunkt i kommunens ulike roller; som plan- og bygningsmyndighet, som forvalter av det kommunale vegsystem og de kommunale vann- og avløpsanlegg og som tilrettelegger for utbyggingen i kommunen.

2.2. Hensikten med avtalen er å klargjøre ansvaret (økonomisk og praktisk) for å kunne bygge ut Smestad Vest i henhold til reguleringsplan for Smestad Vest, del av gnr/bnr 96/1, vedtatt 16.06.2010.

2.3. Avtalen omfatter boligbygging på deler av eiendommen gnr/bnr: 96/1 og den infrastrukturen som er nødvendig å etablere for å bygge ut dette området.

2.4. Avtalen inngås frivillig mellom partene ut fra en felles erkjennelse av nytten av å formalisere samarbeidet om utbyggingen.

2.5. Avtalen omfatter så vel interne tekniske anlegg innenfor regulert område som øvrige tiltak som skal gjennomføres i forbindelse med utbyggingen av boligfeltet.

2.6. Utbyggingen skal til enhver tid holde seg innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.

2.7. Konkrete anlegg som omfattes av avtalen er følgende:

1. Etablering av internt vegnett i planområdet.
2. Etablering av vann-, avløps- og overvannsnett som er nødvendig for å bygge ut området.
3. Etablering av nødvendige ledninger langs V1, V10 og fram til P3.
4. Opparbeidelse av fellesområder i tilknytning til delområdene.
5. Opparbeidelse av ballbane på område LNFR, evt. på P3/T5.
6. Opparbeidelse av skiløype og sti i Turdrag T4 og T5.
7. Utfartsparkering på område P3.
8. Etablering av varerør for fiberoptisk kabelnett innenfor planområdet.

3. Ansvar for gjennomføring av ulike tiltak

3.1. Ansvarsfordelingen defineres ut fra hvem som skal besørge gjennomføringen av de aktuelle anlegg. For hvert anlegg er så vel det praktiske som det økonomiske ansvar definert.

3.2. Utbygger skal prosjektere og bygge samtlige veg-, vann- og avløpsanlegg, med mindre det godkjennes at hele eller deler av disse anleggene overlates til andre. Dette skal i såfall godkjennes av kommunen på forhånd.

E.G

3.3. Prosjekterings- og anleggskostnader, samt evt. kostnader for grunnerverv skal i sin helhet dekkes av utbygger.

3.4. Utbygger er ansvarlig for prosjektering og bygging av alle tiltakene opplistet i pkt. 2.7.

3.5. Området LNFR opparbeides med ballbane av utbygger. Ballbanen skal opparbeides med toppdekke av grus og med en størrelse på ca. 15 m x 20 m. Dersom LNFR taes ut av reguleringsplanen ved behandling av planen i Miljøverndepartementet opparbeider utbygger i stedet ballbanen på område T5/P3 etter godkjent søknad.

3.6. Turdrag T4 og T5 opparbeides med en gruset sti av utbygger. Stien i Turdrag T5 opparbeides som en forbindelse mellom V11 og sti fra Hektneråsen i sør. Stiene opparbeides i hht. kommunens vegnorm for gangsti.

3.7. Utfartsparkering P3 opparbeides av utbygger med toppdekke av asfalt som p-plass for personbiler hvorav en parkeringsplass for funksjonshemmede. Utbygger skal samtidig som at det bygges veg V10 fram til avkjørselen til områdene B7-B9, bygge ferdig vegen fram til og med område P3 og sette opp en bom i enden av V10. Samtidig med at V10 bygges skal utbygger legge vannledninger langs vegen fram til utfartsparkering P3 og sette opp en brannhydrant ved P3. I samme grøft som for vannledning langs V10 skal samtidig legges vannledning til høydebassenget. Utbygger inngår egen avtale om dette med NRV.

3.8. Innenfor arealet avsatt til annen veggrunn / grøntareal skal terrenget opparbeides av utbygger slik at det kan kjøres opp skiløype på vinteren fra gang- og sykkelvegen, langs sørsiden av V10, over P3, T5 og LNFR. Utbygger skal videre oppgradere skiløypetrasè til dobbeltspor med min. bredde 2.5 m i eksisterende trasè fram til Ramstadsjøen nærmere bestemt Brudalen, som kan benyttes som tursti om sommeren. Partene skal samarbeide om å finne en tilfredsstillende utforming innenfor en kostnadsramme på kr 500 000,- eks. mva. Evt. rest skal benyttes til andre nærmiljøtiltak i tilknytning til feltet. Oppgradering av løypetrasè i Marka forutsetter tillatelse fra overordnet myndighet og fra grunneiere.

3.9. Plan for opparbeiding av LNFR, utfartsparkering P3, skiløypetrasè og Turdrag T4 og T5 utarbeides av utbygger i samarbeid med kommunen. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltakene skal planene være godkjent av kommunen.

3.10. Området LNFR, turdrag T4 og T5, utfartsparkering P3, annen veggrunn/grøntareal sør for V10 og kjørevegene benevnt V1, V2, V3 og V10, samt gang- og sykkelveg langs V1 overtas av kommunen for drift og vedlikehold. Dette forutsetter at arealene og vegene er bygd ut i henhold til kommunale normer og krav. Det avholdes egen overtagelsesforretning i denne forbindelse.

3.11. Utbyggers muligheter til å benytte seg av refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven overfor andre utbyggere/grunneiere faller ikke bort som følge av denne avtalen.

3.12. Utbygger skal knytte til seg kompetente fagfolk, med erfaring fra denne typen prosjektarbeid, for å kunne gjennomføre arbeidene på en profesjonell og effektiv måte.

3.13. For samtlige anlegg gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette innebærer at den som er ansvarlig i henhold til punktene over må sørge for at aktuelle anlegg blir gjennomført i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven.

4. Ansvar overfor tredjeperson

4.1. I den grad andre grunneiere eller rettighetshavere blir berørt av tiltakene, skal den som har ansvaret for gjennomføringen i henhold til hovedpunkt 3 ovenfor sikre nødvendige avtaler. Avtalene skal tinglyses i de tilfelle der kommunen skal ha driftsansvaret.

4.2. Utbygger har et særlig ansvar for å informere bolig- og tomtekjøpere om utbyggingens innhold, også om standarder, kvaliteter og detaljløsninger som ikke konkret er definert i reguleringsplanen.

4.3. Utbygger skal opprette og registrere velforeninger/sameie som skal overta driftsansvar for fellesarealene N1, T1-T3, V5-V9, L1-L6, P1, P2, samt areal for felles renovasjonsanlegg. Utbygger sørger for at det utarbeides vedtekter og at det blir gjennomført årsmøte der styre blir valgt. Vedtekter som utarbeides for sameiet for områdene B1-B9 skal bl.a. sikre at anbefalt type tilbygg, ark og opplett er godkjente måter å bygge ut på i dette sameiet.

5. Nærmere om detaljprosjekteringen

5.1. Planer for VA-anlegg, vegsystem og anlegg for felles renovasjon internt på området skal utarbeides i henhold til Rælingens lednings-, veg- og veglysnorm, med unntak av der vegbredder vist i reguleringsplan avviker fra normen. Veger innenfor B – områdene skal planlegges med en avrenning og overvannshåndtering på en tilsvarende god måte som Rælingens vegnorm. Alle planer skal godkjennes av kommunalteknisk enhet i kommunen og av Romerike avfallsforedling (ROAF). Planene skal, så langt regelverket tilsier dette, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser før anleggsarbeider igangsettes.

5.2. Det skal tilrettelegges for fremtidig tosidig vannforsyning for å øke driftssikkerheten. Videre skal utbygger i samarbeid med Hektneråsen utbygging AS bygge trykkforsterkning med nødstrøm ved Tristilvegen som skal forsyne øvre deler av både Hektneråsen og Smestad Vest. Trykkforsterkningsanlegget skal bygges før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor det området dette er nødvendig for.

5.3. Tilsvarende skal planene ta hensyn til behovet for slokkevann og brannhydranter, i nødvendig samråd med Nedre Romerike brann og redningsvesen (NRBR). Planer må oppfylle kravene til sikker drikkevannsforsyning og ta hensyn til retningslinjer fra mattilsynet. Utbygger må framlegge dokumentasjon om dette. Hvis en av partene har behov for prosjekteringsmøte, avtales dette direkte mellom utbygger og ansvarlig i kommunen.

5.4. Veger skal dimensjoneres og bygges i henhold til vedtatt reguleringsplan. Offentlige veger dimensjoneres og bygges i hht. Statens vegvesen sin håndbok 018. Kontollplan utarbeides før arbeidene starter.

5.5. Utbygger skal sørge for aktuelle planer for de kabelanlegg som skal etableres i forbindelse med utbyggingen. Slike planer skal sikre at det skjer en god samordning i forhold til øvrige tekniske planer i området. Kabler/rør for energitransport kan legges i samme trase som anlegg som skal taes over av kommunen.

5.6. Gatebelysning langs de offentlige vegene innenfor området skal være fjernstyrt og ha strømmålere, og det benyttes LED - lamper. Gatebelysning og p-plassbelysning for B-feltene skal ha egne strømmålere.

6. Eksisterende VA-ledninger

6.1. Den som har ansvar i henhold til hovedpunkt 3 i avtalen skal besørge omlegging av eksisterende VA-ledninger som følge av utbyggingen, både innenfor og utenfor byggefeltet inkl. overvannsledninger. Dette gjelder også VA-ledninger som eventuelt må legges om på grunn av nye hovedledninger og hvor de gamle må koples ut.

6.2. Hvis utbyggingen skjer i nærheten av eksisterende VA-anlegg, skal utbygger dokumentere at dette ikke fører til umiddelbare eller driftsmessige komplikasjoner (belastningsskader, frost mv.)

6.3. Utbygger kan knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett hvor kapasiteten er tilstrekkelig. Utbygger bekoster nødvendig opprustning hvor eksisterende anlegg ikke har kapasitet.

7. Livsløpsstandard og universell utforming

7.1. Det skal tilrettelegges for et godt og variert botilbud innenfor de rammer gjeldende reguleringsplan gir adgang til. Minimum 20 % av boligene innenfor B-områdene skal ha livsløpsstandard i h.h.t. Husbankens krav.

7.2. Ved innsending av byggesøknader skal det ligge ved en vurdering fra utbygger om tilgjengelighet/universell utforming for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede, er ivaretatt. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i teknisk forskrift og vegnormalen, samt bestemmelser til reguleringsplanen, skal brukes som vurderingskriterier for tilgjengelighet/universell utforming.

8. Gjennomføringen av tiltak tomteopparbeidelse/separate boliger

8.1. Partene forplikter seg til å gjennomføre sine delprosjekter etter avtalen med tanke på effektiv gjennomføring av tomteklargjøringen.

8.2. De fire første tiltakene opplistet under skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse, mens de fem siste tiltakene skal være gjennomført før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig på de enkelte delområder innenfor områdene A1, A2 og A3, i hht. reguleringsplan og tilhørende bestemmelser om krav til opparbeiding:

1. Etablering av kryss mellom riksveg 120 og veg fram til planområdet som vist i reguleringsplan for Hektneråsen, vedtatt 20.06.2007.
2. Etablering av vegen V1 med gang- og sykkelveg og vegene V2, V3 og V4 inn i området.

3. Etablering av trykkøkningsstasjon for øvre sone
4. Interne og eksterne VA-ledninger og –anlegg.
5. Private ledninger til tomtegrense.
6. Etablering av gatebelysning langs offentlige og felles veger.
7. Varerør for optisk fiberkabel.
8. Felles lekeareal, L1 og L2, og grøntarealer som Turdrag T1-T3, så sant årstiden tillater dette. Og områdene skal senest tas i bruk medio juni påfølgende sommer.
9. Etablering av felles renovasjonsareal med avskjerming for felt A1.

8.3. Tiltakene i pkt. 8.2 skal opparbeides i henhold til kommunens normer for veg og veglys og godkjente planer, med unntak av der vegbredder vist i reguleringsplan avviker fra normen. Videre skal kravene som fremgår av avtalens pkt. 10 være ivaretatt. Felles lekeplasser, L1 og L2 skal opparbeides i hht. til gjeldende sikkerhetsforskrifter og godkjente utomhusplaner.

8.4. Utbyggingen kan gjennomføres etappevis etter nærmere konkret avtale. Utbygger skal i såfall utarbeide kart, evt. med beskrivelse, som angir de aktuelle etapper som ønskes bygd ut for seg. Etappeplanen skal godkjennes av kommunen på forhånd. Forutsetningene under pkt. 8.2 skal i såfall gjelde de anlegg som vedrører den aktuelle etappe.

8.5. Matjord og annen masse må ikke borttransporteres slik at det blir underskudd ved istandsetting av tomter og andre anlegg på feltet.

8.6. Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til godkjent deponi.

9. Gjennomføring av tiltak - samordnet utbygging tomt/bolig

9.1. Planlegging og gjennomføring av tiltak for tomteopparbeidelse og husbygging innenfor områdene B1 – B9 gjennomføres ut fra et opplegg der utbygger har et helhetlig ansvar for feltene, fra start opparbeidelse til ferdige hus. Hvis det skal skje endringer i forhold til et slikt opplegg for gjennomføring, må punktene under hovedpunkt 9 i avtalen omarbeides før slik endring kan iverksettes.

9.2. De fire første tiltakene opplistet under skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse, mens de fire siste tiltakene skal være gjennomført før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig på de enkelte delområder innenfor områdene B1-B9, i hht. reguleringsplan og tilhørende bestemmelser om krav til opparbeiding:

1. Etablering av kryss mellom riksveg 120 og veg fram til planområdet som vist i reguleringsplan for Hektneråsen, vedtatt 20.06.2007.
2. Etablering av hovedvegen V1 med gang- og sykkelveg inn til byggeområdet.
3. Etablering av felles veger og felles p-plasser.
4. Interne og eksterne VA-ledninger og –anlegg.
5. Etablering av gatebelysning langs offentlige og felles veger og p-plasser, samt felles renovasjon.
6. Private ledninger til parsellgrense.
7. Varerør for optisk fiberkabel.

8. Felles lekeareal, L3 – L6 med stier, og grøntareal som Turdrag T4 , så sant årstiden tillater dette. Og områdene skal senest tas i bruk medio juni påfølgende sommer.

9.3. Fellesveger og andre veger skal opparbeides i henhold til kommunens normer for veg og veglys og godkjente planer, med unntak av der vegbredder vist i reguleringsplan avviker fra normen. Felles lekeplasser, L3-L6 skal opparbeides i hht. til gjeldende sikkerhetsforskrifter og godkjente utomhusplaner.

9.4. Utbyggingen kan gjennomføres etappevis etter nærmere konkret avtale. Utbygger skal i så fall utarbeide kart, evt. med beskrivelse, som angir de aktuelle etapper som ønskes bygd ut for seg. Etappeplanen skal godkjennes av kommunen på forhånd. Forutsetningene under pkt. 9.2 skal i så fall gjelde de anlegg som vedrører den aktuelle etappe.

9.5. Matjord og annen masse må ikke borttransporteres slik at det blir underskudd ved istandsetting av tomter og andre anlegg på feltet.

9.6. Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til godkjent deponi.

10. Kommunal overtagelse

10.1. Kommunal overtakelse av anlegg bygd ut av utbygger skal skje etter egen overtakelsesforretning i hvert enkelt tilfelle. Slik forretning gjennomføres etter følgende retningslinjer:

10.2. Søknad om kommunal overtakelse av VA-anlegg fremmes av utbygger så snart de anlegg som skal driftes og vedlikeholdes av kommunen er ferdig utbygd. Vedlagt søknaden skal følge "som-byggetdokumentasjon" og annen dokumentasjon som viser hvor og hvordan anleggene er bygd og at de tilfredsstiller de på forhånd definerte kravene til utførelsen. Overtagelse av ledningsanlegget skjer når ledningsanlegget er ferdig bygget og godkjent og når alle tilkoplinger til anlegget er utført.

10.3. Tilsvarende skal utbygger fremme søknad om kommunal overtakelse av området LNFR, turdrag T4 og T5, utfartsparkering P3, annen veggrunn/grøntareal sør for V10 og kjørevegene benevnt V1, V2, V3 og V10, samt gang- og sykkelveg langs V1.

10.4. Veger som skal overtas av kommunen skal ved overtagelse være ferdig opparbeidet med asfalterte veger, med unntak av slitelag, veglys, skilt, overdekte skjæringer og fyllinger, i henhold til kommunens vegnorm og veglysnorm. Utbygger legger slitelag 2 år etter overtagelse.

10.5. For veger som skal overtas av kommunen er utbygger ansvarlig for utbedring av skader fra anleggstrafikk og eventuelle setningsskader som skyldes feil i fundamenteringen i 3 år regnet fra overtakelsesdato. Før vegene overtas kreves at de er nyasfaltert og uten skader.

10.6. Alle vann- og kloakkledninger skal trykkprøves etter NKF-normen og det kreves TV-inspeksjon på samtlige avløpsrør ved driftsklart anlegg og ved overtakelse av anlegget. Kommunen stiller krav om desinfeksjon av vannledningene. Utbygger må dekke eventuelle kostnader til slike arbeider. I forbindelse med forretningen skal utbygger overlevere "som-bygd"-dokumentasjon med innmåling og høydeangivelse av ledninger, med stikkledninger samt kummer og sluk, samt

EG

bilder av anborringene motstrøms og bilder av alle kummer i nord/syd-retning. Dette arbeidet skal utføres i h.h.t VA-norm for innmåling og kartlegging av VA-anlegg i Rælingen kommune, slik at dataene kan inngå i kommunens digitale ledningskartverk.

10.7. Kommunen er ansvarlig for å kalle inn til overtagelsesforretning når utbygger har varslet at anlegget er ferdig for overtagelse. Selve forretningen gjennomføres etter opplegget i NS 8405, evt. NS 8406, så langt det passer.

10.8. Det skal inngås spesiell avtale om overtakelse av tekniske anlegg i.h.h.t. NS 8405, med unntak av opplegget for garantisummer som følger av denne avtalens pkt. 12.3.

10.9. Før kravene til kommunal overtakelse er oppfylt fra utbyggers side, har utbygger selv, evt. beboerne på feltet i fellesskap, ansvaret for drift, vedlikehold og evt. utbedringer av de aktuelle anleggene. Denne forpliktelsen skal framgå av de kontrakter utbygger inngår med tomte-/ eller huskjøpere i området.

11. Drift og vedlikehold

11.1. Vedlikehold av private fellesledninger og stikkledninger for vann og avløp, private/felles veger og trafikkarealer, samt grønt- og utenomhusarealer, er utbyggeres/tomteeiernes ansvar.

11.2. De anlegg der det er gjennomført overtakelsesforretning i samsvar med avtalens hovedpunkt 10, driftes og vedlikeholdes av kommunen.

12. Økonomiske forhold

12.1. Alle kostnader for prosjektering og gjennomføring av utbyggingen innenfor planområdet, er utbyggers ansvar, dersom ikke annet fremgår av avtalen.

12.2. Alle kostnader for gjennomføring av de delprosjekter som omfattes av avtalen er utbyggers ansvar. Kommunen vil ikke bidra økonomisk til å ruste opp feltet i forhold til den standard utbygger etablerer i forbindelse med utbyggingen (f.eks. asfalt, gatelys, lekeplasser eller andre typer fellesanlegg).

12.3. I utbyggingstiden skal utbygger stille bankgaranti på 10 % av kontraktssummen for de anlegg som skal overtas av Rælingen kommune for drift og vedlikehold. Bankgarantien reduseres til 3 % i reklamasjonstidens første år, 2 % det andre året og 1 % det tredje året.

13. Tilknytningsavgifter

13.1. Tilknytningsavgifter for vann og avløp beregnes ut i fra de til enhver tid gjeldende forskrifter og satser. (Gjeldende forskrift tilsier at de områder som bygges ut i samsvar med planen og i henhold til avtalen skal betale tilknytningsgebyrer i henhold til Gruppe 1 – lav sats). Utbygger, eller evt. tiltakshaver på enkelttomter, faktureres når tillatelse til tiltak for aktuell bolig/boenhet blir gitt.

EG

14. Oppmåling

14.1. Kart- og delingsforretningen skal utføres av kommunen. Betaling skjer i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Gebyr skal dog ikke betales for kart- og delingsforretninger for de veger som kommunen skal overta.

14.2. Annen oppmåling som er nødvendig i forbindelse med utbygging, detaljprosjektering og tomteopparbeidelse foretas av utbygger selv eller av engasjert firma.

14.3. Alle oppmålingsarbeider skal skje slik at relevant informasjon kan legges digitalt inn i kommunes kartverk.

15. Hovedoppvarming av boliger som skal oppføres

15.1. Hovedoppvarming av boliger innenfor området utbyggingsavtalen gjelder for skal være basert på biobrensel, sol eller varmepumper.

15.2. Dersom det av praktiske og/eller økonomiske årsaker ikke er mulig å forsyne hele eller deler av området med fjernvarme, skal det i den enkelte bolig, alternativt grupper av boliger i fellesskap forestås installasjoner slik at miljøkravet i 15.1 oppfylles før det gis midlertidig brukstillatelse.

15.3. Rælingen kommune og utbygger har rett til å avtalefeste andre løsninger enn de ovenfor skisserte for enkeltboliger eller grupper av boliger forutsatt at den løsning som avtales er minst like miljøvennlig som det som følger av 15.1.

16. Overdragelse av avtalens rettigheter og plikter

16.1. Dersom utbygger ønsker å overføre sine rettigheter og plikter, helt eller delvis, til andre utbyggere kan dette kun skje etter forhandlinger og særskilt samtykke fra kommunen.

16.2. Utbygger skal sørge for at framtidige hus-/ boligkjøpere gjøres kjent med avtalen.

17. Tvisteløsning

17.1. Ved tvist mellom partene om tolkning eller gjennomføring av denne avtalen, skal tvisten fortrinnsvis søkes løst gjennom forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, overføres tvisten til de alminnelige domstoler med mindre partene er enige om å la tvisten løses ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004 nr. 25.

18. Fellesansvar

18.1. Utbygger og kommunen skal hver for seg ha en komplett samling av de dokumenter som kreves for å overholde partenes gjensidige forpliktelser i h.h.t. herværende avtale.

18.2. Partene skal under arbeidet med planleggingen og utbyggingen utpeke hver sin person som er ansvarlig vis-a-vis den annen part. Den annen part skal informeres skriftlig hvis kontaktperson skiftes.

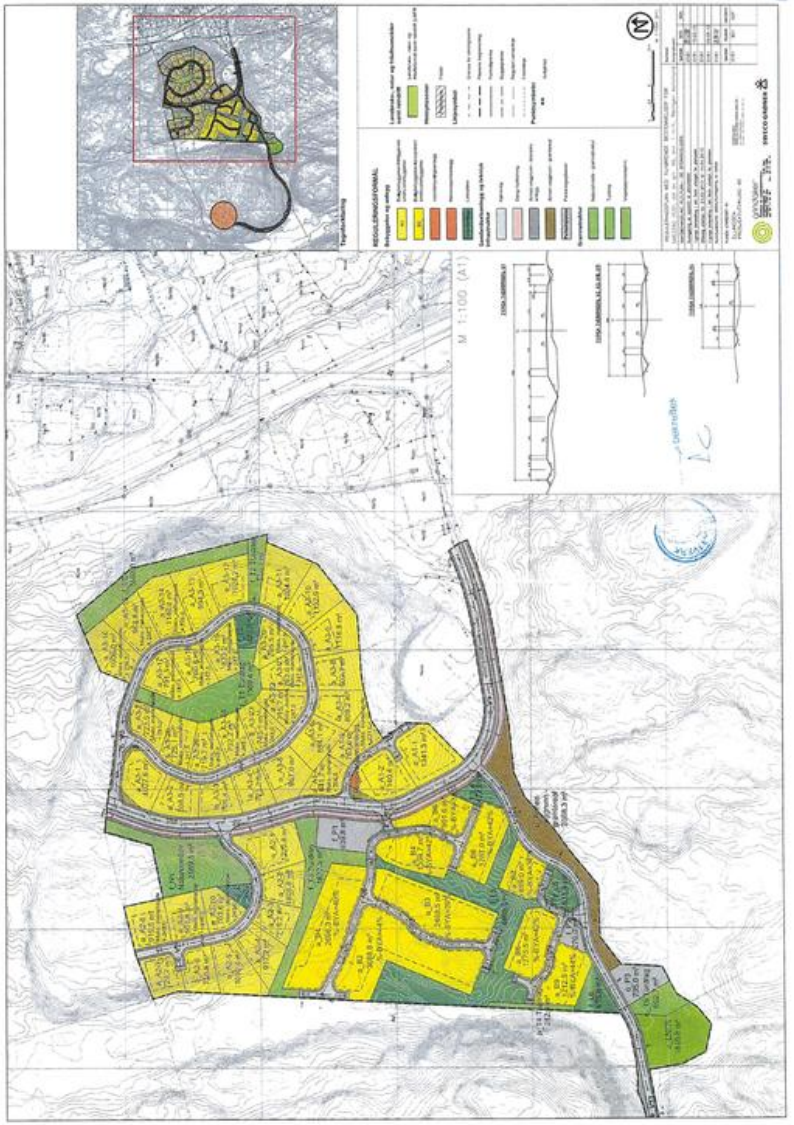
Denne utbyggingsavtalen er fra kommunens side betinget av kommunestyrets godkjennelse. Før avtalen undertegnes skal skatteattest framlegges.

Avtalen skal tinglyses på gnr./bnr. 96/174 og 96/175. Alle kostnader ved dette belastes utbygger.

Denne avtale er i 2 -to- eksemplarer med ett til hver av partene.

..., den 8/3 2011
ØIE Bolig AS
org.nr.: 967 003 824

Fjerdingby, den 1/3 2011
Rælingen kommune v/rådmann



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/2271459/200
Uthentet 2024-12-16 10:50

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SEBASTIAN CHODKOWSKI
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0237/24
Vår referanse: 3641487/25428601
Bestilling: C3 2024-12-12 55

Dato
12.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
797000	200	3.10.2011	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	96	46	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokumentet kan tinglyses
Dato: 29.09.11
for: DnB NOR Eiendomsmeglerservice AS

OVERENSKOMST

mellom

Rælingen kommune, org.nr. 952 540 556 (heretter kalt **RK**)

og

ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824 (heretter kalt **ØIE**)
utbygger og hjemmelshaver 96/174-220

og

Christoffer Smestad, p.nr. 180485
hjemmelshaver 96/172

og

Kemma Johanne Hagen, p.nr. 180189
hjemmelshaver 96/173

og

Hektneråsen Utbygging AS, org.nr. 987 058 978
hjemmelshaver 96/46

Dokn: 797000 Tinglyst: 03.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDRØRENDE RETTIGHETSFORHOLD FOR OFFENTLIGE OG PRIVATE FELLES VANN-, SPILLVANNS- OG OVERVANNSLEDNINGER M.M. FOR OMRÅDENE A1, A2 OG A3 PÅ SMESTAD VEST

1. Grensene mellom offentlige og private felles VA-ledninger. Heftelsesforhold.

RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for alle VA-anlegg merket grønt på vedlegg 1. De kommunale VA-ledningene legges i kommunale veier, over felles atkomstvei V4, over eller i grensene til boligeiendommene A1-1,2,3 og A3-6,7 samt over eller i grensen til eiendommene 96/46 og 96/175.

På vedlegg 1 og 2 er felles private VA-ledninger merket rødt. Eiere av eiendommer som betjenes av det felles private VA-anlegget skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Ovennevnte hjemmelshavere og senere hjemmelsetterfølgere har ansvaret, alene eller flere sammen, for påkobling til det kommunale VA-anlegget i forgrening eller i kum og frem til egen bolig.

Kommunale og felles private VA-ledninger legges over noen tomter, og for andre tomter gjelder at VA-ledninger legges i tomtegrenser eller nærmere tomtegrenser enn 3 m. Ovennevnte hjemmelshavere og deres hjemmelsetterfølgere plikter å hensynta dette ved beplanting og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 3 meter fra

nærmeste rørledning i anlegget og slik at drift og vedlikehold av disse ikke vanskeliggjøres. Enhver beplantning innenfor 3-meters sonen kan måtte fjernes i forbindelse med drift- og vedlikehold av anleggene. Etablering av bygninger eller andre konstruksjoner som f.eks. støttemurer samt andre større terrengmessige inngrep nærmere enn 3 meter fra nærmeste rørledning i felles VA-anlegg må forhåndsgodkjennes av RK hva gjelder kommunale VA-anlegg og av eierne hva gjelder private felles VA-anlegg.

Ovennevnte gjelder for, og tinglyses på **samtlige eiendommer** opplistet i vedlegg 3 til denne overenskomst, samt på eiendommene **96/46 og 96/175**. Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.

2. Heftelsesforhold vedr. kabelanlegg.

RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget innenfor vedtatt reguleringsplan for området Smestad Vest.

Gatelys-, strømforsynings- og fiberkabel-anlegg med tilhørende lysmaster og fordelingskap etableres innenfor grøftearealet for kommunale veier, kommunale gangveier og felles atkomstvei V4 som vist på kabelplan, vedlegg 4.

Kabelanlegg med tilhørende lysmaster og fordelingskap som beskrevet kan bli lagt nærmere tomtegrenser enn 0,75 m. Ovennevnte hjemmelshavere og deres hjemmelsetterfølgere på de angjeldende tomter plikter å hensynta dette ved beplanting og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 0,75 meter fra kablene hhv. fra lysmaster/ fordelingskap og slik at drift og vedlikehold av de aktuelle anlegg ikke vanskeliggjøres.

Enhver beplantning innenfor 0,75-meters sonen kan måtte fjernes i forbindelse med drift- og vedlikehold av anleggene. Etablering av støttemurer og andre større terrengmessige inngrep nærmere enn 0,75 meter fra anleggene må forhåndsgodkjennes av RK.

Ovennevnte tinglyses på **samtlige eiendommer** opplistet i vedlegg 3 til denne overenskomst. Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.

3. Rett til å ha kommunale VA-ledninger over private eiendommer

Kommunale VA-anlegg er merket grønt på vedlegg 1. RK har rett til å ha liggende kommunale VA-ledninger over felles atkomstvei V4, over eller i grensene til boligeiendommene A1-1,2,3 og A3-6,7, samt over eller i grensene til eiendommene 96/46 og 96/175 - og har rett til tilgang for drift og vedlikehold av VA-ledningene.

Ovennevnte tinglyses på tjenende eiendommer **gnr. 96, bnr. 46,175-178,195,196,215.** Forpliktelsene på tjenende eiendommer kan ikke avlyses uten samtykke fra RK.

4. Eierforhold private VA-anlegg. Rett til å VA-ledninger over annen eiers grunn

Felles private VA-ledninger er merket rødt på vedlegg 1 og 2. Eierne av de felles private VA-ledningene har rett til å ha ledningene liggende over eller i grensene til boligeiendommene A3-7,8,9,10,11,12, over turdrag T2, og over eller i grensene til eiendommen 96/46 - og har rett til tilgang for drift og vedlikehold av VA-ledningene.

Følgende boligeiendommer er tilknyttet, og eier disse VA-ledningene i fellesskap:
Gnr. 96, bnr. 172,197-201 (A3-8,9,10,11,12,13).

Ovennevnte tinglyses på tjenende eiendommer **gnr. 96, bnr. 46,172,196-200,217.**
Forpliktelsene på tjenende eiendommer kan ikke avlyses uten samtykke fra RK.

Områdebetegnelsene A1, A2, A3, V4, T2 og tomtebetegnelsene A1-1, A3-6 m.fl. i denne overenskomsten er tatt fra reguleringsplanen for Smestad Vest, vedtatt av kommunestyret 16.06.10.

Dokumentet kan tinglyses
for DnB NOR Meglerservise AS

Smestad, 26/9-11

Rælingen kommune, org.nr. 952 540 556

ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824
utbygger og hjemmelshaver 96/174-220
KNUT BJØRTEC TER BERG

Christoffer Smestad,
p.nr. 180485
hjemmelshaver 96/172

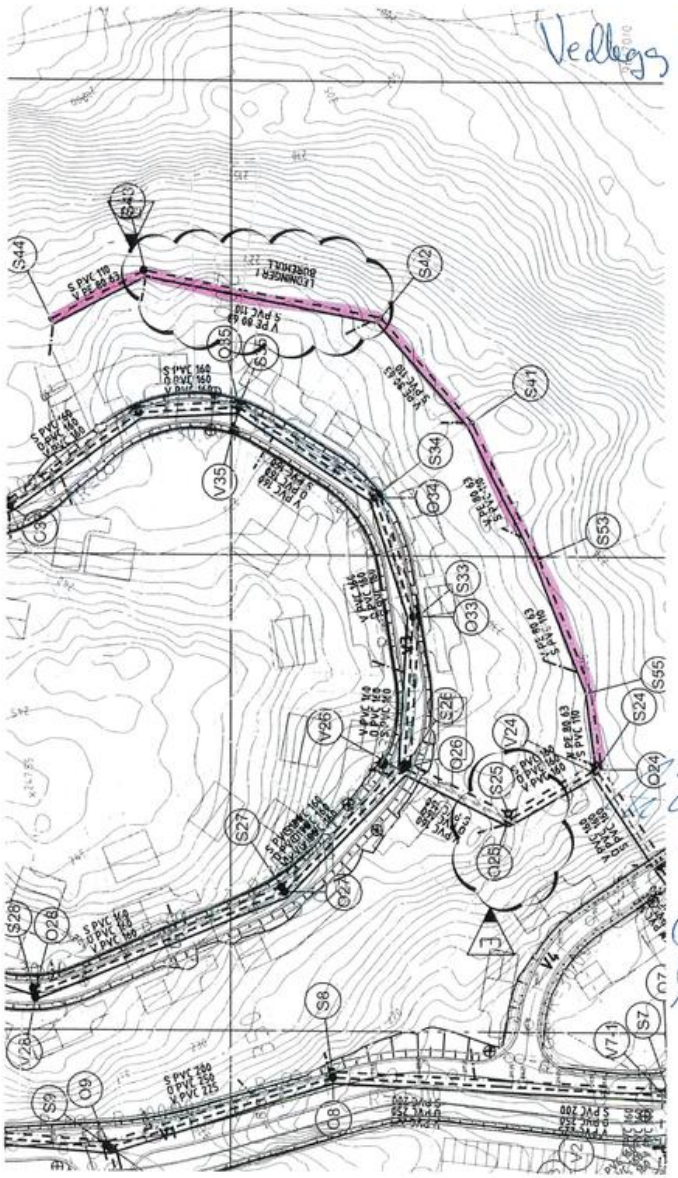
Kemma Johanne Hagen,
p.nr. 180189
hjemmelshaver 96/173

Høktneråsen Utbygging AS
org.nr. 987 058 978
hjemmelshaver 96/46
TERJE TØRALDSET HANS CHRISTIAN HERTZER

Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2024-12-12 09:46
Kartverket



Vedlegg 2

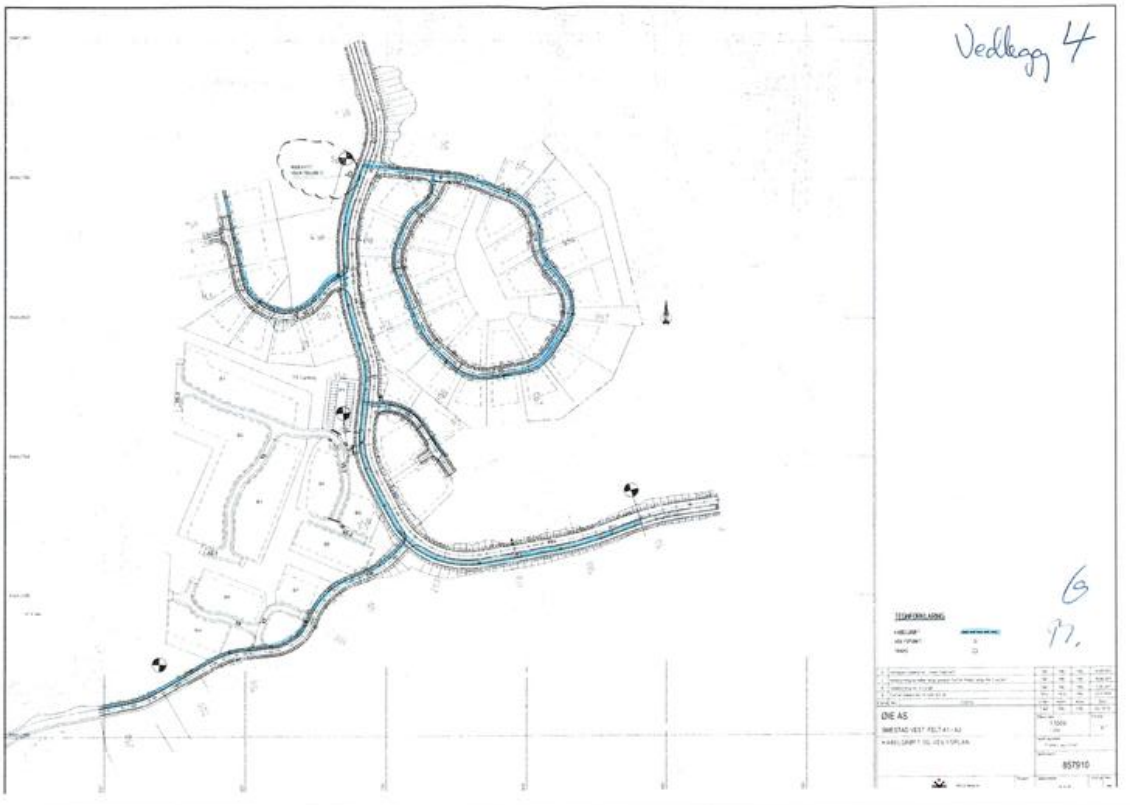


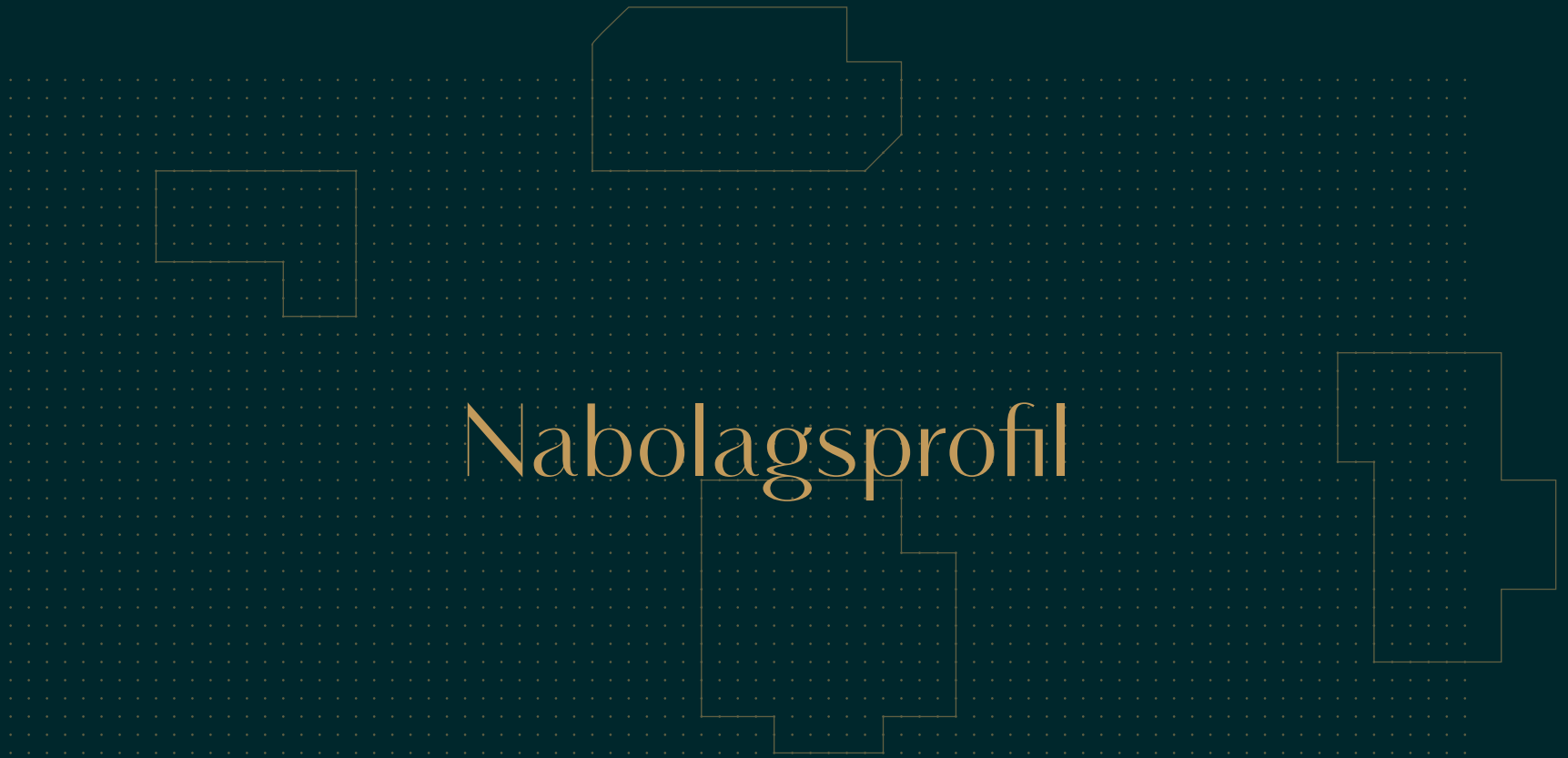
SMESTAD VEST

Vedlegg 3

Eiendomsoversikt

Tomt nr.		Adresse	nr.	Hjemmelshaver	areal	gnr. 96 bnr.	andel V4/ renovasjon 215	andel T1/ T2/L2/VE1 217
A1	A1-1	Tristilvegen	33	ØIE Bolig AS	1 341,3	176	1	
	A1-2	Tristilvegen	31	ØIE Bolig AS	1 140,4	177	1	
	A1-3	Tristilvegen	35	ØIE Bolig AS	763,6	178	1	
	A1-4	Tristilvegen	37	ØIE Bolig AS	641,7	179	1	
A2	A2-1	Tristilhøgda	2	ØIE Bolig AS	1 220,8	180		
	A2-2	Tristilhøgda	4	ØIE Bolig AS	805,8	181		
	A2-3	Tristilhøgda	6	ØIE Bolig AS	715,2	182		
	A2-4	Tristilhøgda	8	ØIE Bolig AS	917,9	183		
	A2-5	Tristilhøgda	10	ØIE Bolig AS	1 095,4	184		
	A2-6	Tristilhøgda	12	ØIE Bolig AS	758,8	185		
	A2-7	Tristilhøgda	14	ØIE Bolig AS	729,7	186		
	A2-8	Tristilhøgda	5	ØIE Bolig AS	915,5	187		
	A2-9	Tristilhøgda	3	ØIE Bolig AS	901,8	188		
	A2-10	Tristilhøgda	1	ØIE Bolig AS	703,6	189		
A3	A3-1	Smestadhøgda	1	ØIE Bolig AS	1 027,6	190		1
	A3-2	Smestadhøgda	3	ØIE Bolig AS	808,9	191		1
	A3-3	Smestadhøgda	5	ØIE Bolig AS	706,4	192		1
	A3-4	Smestadhøgda	7	ØIE Bolig AS	723,3	193		1
	A3-5	Smestadhøgda	9	ØIE Bolig AS	957,0	194		1
	A3-6	Smestadhøgda	11	ØIE Bolig AS	854,1	195		1
	A3-7	Smestadhøgda	13	ØIE Bolig AS	809,2	196		1
	A3-8	Smestadhøgda	15	Christoffer Smestad	902,7	172		1
	A3-9	Smestadhøgda	17	ØIE Bolig AS	1 116,8	197		1
	A3-10	Smestadhøgda	19	ØIE Bolig AS	1 132,9	198		1
	A3-11	Smestadhøgda	21	ØIE Bolig AS	1 204,8	199		1
	A3-12	Smestadhøgda	23	ØIE Bolig AS	1 028,2	200		1
	A3-13	Smestadhøgda	25	ØIE Bolig AS	994,3	201		1
	A3-14	Smestadhøgda	27	ØIE Bolig AS	1 146,1	202		1
	A3-15	Smestadhøgda	29	ØIE Bolig AS	963,8	203		1
	A3-16	Smestadhøgda	31	ØIE Bolig AS	1 006,0	204		1
	A3-17	Smestadhøgda	22	ØIE Bolig AS	791,1	205		1
	A3-18	Smestadhøgda	20	ØIE Bolig AS	760,8	206		1
	A3-19	Smestadhøgda	18	Kemma Johanne Hagen	833,2	173		1
	A3-20	Smestadhøgda	16	ØIE Bolig AS	705,5	207		1
	A3-21	Smestadhøgda	14	ØIE Bolig AS	763,6	208		1
	A3-22	Smestadhøgda	12	ØIE Bolig AS	715,7	209		1
	A3-23	Smestadhøgda	10	ØIE Bolig AS	745,1	210		1
	A3-24	Smestadhøgda	8	ØIE Bolig AS	702,2	211		1
	A3-25	Smestadhøgda	6	ØIE Bolig AS	719,7	212		1
	A3-26	Smestadhøgda	4	ØIE Bolig AS	725,1	213		1
	A3-27	Smestadhøgda	2	ØIE Bolig AS	723,5	214		1
Sum andeler							4	27


Vedlegg 4
6
ØIE AS
857910


Nabolagsprofil

Tristilhøgda 14

Nabolaget Smestad - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	**14 min**
474 elever, 29 klasser	1.1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ...	**7 min**
465 elever, 23 klasser	4 km
Rælingen videregående skole	**7 min**
579 elever	4.4 km
Strømmen videregående skole	**12 min**
515 elever, 45 klasser	8.9 km

Ladepunkt for el-bil

Smedstad skole	**17 min**

Offentlig transport

Engerhagan	**9 min**
Linje 350	0.7 km
Lillestrøm stasjon	**10 min**
Totalt 10 ulike linjer	7.3 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

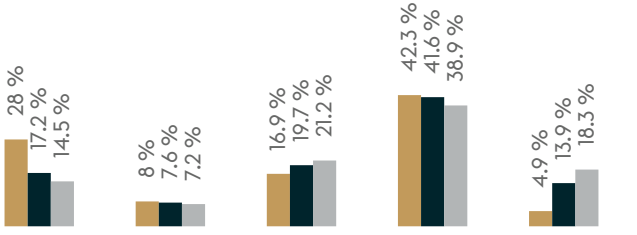
Barnehager

Espira Tristilbakken barnehage...	**7 min**
119 barn	0.5 km
Hektneråsen Fus barnehage (1-5...	**9 min**
114 barn	0.7 km
Smestadtoppen barnehage (1-5 å...	**13 min**
96 barn	1 km

Dagligvare

Joker Hektnersletta	**17 min**
Rema 1000 Marikollen Torg	**6 min**

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	15 min
Smestad lekeplass	20 min
Puls Marikollen	6 min
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...	7 min

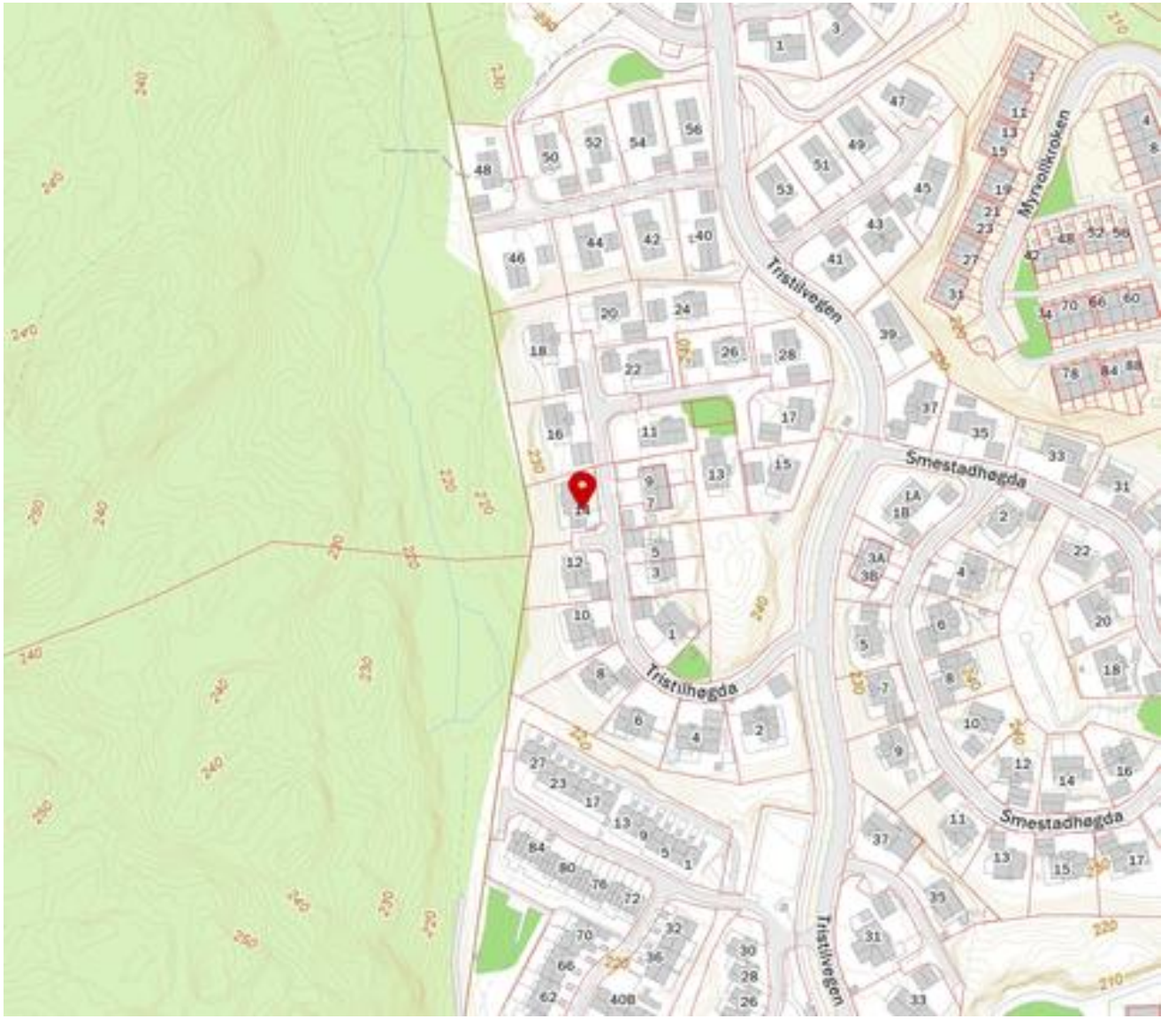
«Det er litt som i Hakkebakkeskogen. Ganske trygt for barna»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 65-0237/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tristilhøgda 14 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 186 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 216 (ideell andel 1/41) / Gnr 96, bnr 218 (ideell andel 1/10) / Gnr 96, bnr 219 (ideell andel 1/88) i Rælingen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no