

Kroklia 10



Velkommen til

Kroklia 10



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

Fjerdingby

Unik & lekker enebolig med solrike uteplasser, peis, garasje og flott utsikt! Attraktiv og familievennlig beliggenhet.

Prisantydning	9 500 000,-
Omkostninger	238 850,-
Totalpris	9 738 850,-
BRA-i	196 kvm
Totalt BRA	239 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2013

Megler	Marius Enevoldsen
Telefon	948 45 655
E-post	m.enevoldsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- VELKOMMEN TIL KROKLIA 10!
- En lekker & attraktiv enebolig med alt som skal til for å skape et godt hjem for både små og store. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

- Verdt å merke seg:
- Unik enebolig med flotte kvaliteter.
- Attraktiv beliggenhet på Smestad i Rælingen.
- 4 soverom, mulighet for 5!
- Flotte, solrike uteområder.
- Garasje og biloppstillingsplasser.
- 61 m^2 terrasse og 15m^2 veranda.
- Peis.
- Balansert ventilasjon.
- Varmepumpe i begge etasjer.
- 2 stuer av god størrelse.
- Separat vaskerom.
- Mye naturlig lys fra store vindusflater.
- Flere biloppstillingsplasser!
- Gode solforhold.
- Barnevennlig boligområdet.
- Kort avstand til barnehager og skoler.

Arealer og innhold

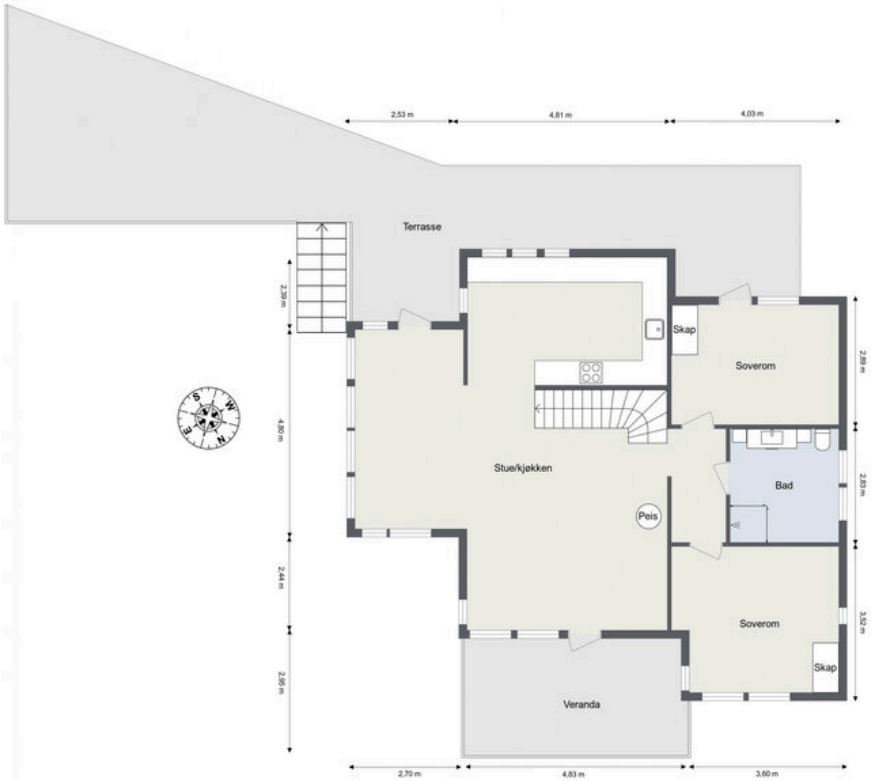
BRA-i:	196 kvm
BRA-e:	43 kvm
Totalt BRA:	239 kvm
TBA:	76 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Bad, Entré, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Vaskerom, Omkledningsrom.
BRA-e: 43 kvm. Garasje.
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 76 kvm. 61 kvm terrasse og 15 kvm veranda.

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Bad, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2.
Total BRA: 98 kvm.

Kroklia 10
Loftsetasje



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

Kroklia 10
Underetasje



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










2. etasje








JO NESBØ SØNNEN
Rankin
Sapiens












SIEMENS


SIEMENS
SIEMENS














1. etasje




ve Will Tear
s Apart.














SID & NANCY









Informasjon

Kroklia 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0141/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96, bnr 239 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 251 (ideell andel 1/30) / Gnr 96, bnr 252 (ideell andel 1/43) i Rælingen kommune

Selger
Trånn Ciekals

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 196 kvm
BRA-e: 43 kvm
Totalt BRA: 239 kvm
TBA: 76 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Bad, Entré, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Vaskerom, Omkledningsrom.
BRA-e: 43 kvm. Garasje.
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 76 kvm. 61 kvm terrasse og 15 kvm veranda.

2. etasje:

BRA-i: 98 kvm. Bad, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2.
Total BRA: 98 kvm.

Innhold

Første etasje, BRA-I 98 m²: Bad, Entré, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Vaskerom, Omkledningsrom.
Andre etasje, BRA-I 98 m²: Bad, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2.

Annet: Garasje.

Standard

ANDRE ETASJE

Stue

Store deler av arealet i andre etasje er satt av til selve hjertet i boligen - en innbydende og luftig stue! stue - hjertet til boligen! Stuen har en flott peis, som tilfører en ekstra lun og stemningsfull atmosfære. I tillegg, har rommet en stor, integrert hylleløsning som gir naturlig plass til TV, bøker og personlige eiendeler, noe som tilfører særpreg og karakter. Store vindusflater fra gulv til tak inviterer lyset inn og åpner opp for en fantastisk utsikt mot Øyeren, en del av det vakre Glomma-vassdraget. Fra stuen er det utgang til en veranda på ca. 15 kvm, perfekt for å nyte morgenkaffen med utsikt over landskapet.

Spisestuen har en egen, tydelig avsatt sone i forlengelsen av stuen. Spisestuen er omgitt av vinduer slik at man kan nyte måltidene i en lys og trivelig atmosfære. Det er god plass til et stort spisebord, slik at både familie og gjester har sitteplasser. Fra spisestuen er det utgang til en stor terrasse på hele 61 kvm – en ypperlig arena for sommerens hyggelige sammenkomster. Terrassen har sol hele dagen og rommer det man måtte ønske av utemøbler.

Kjøkken

Boligens kjøkken er stilrent og moderne, med glatte, sorte fronter som står i stil med resten av rommet. Benkeplaten i stein/kompositt er både praktisk og elegant, og det er flislagt mellom benk og overskap med fliser i ulike nyanser for et dynamisk uttrykk. Her finner du integrerte hvitevarer som komfyr, steketopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. I tillegg er det plass til et stort, frittstående dobbeltkjøleskap/-fryseskap. Praktiske detaljer som komfyrvakt, avtrekksvifte og lekkasjestopper/lekkasjevarsler er også på plass.

Bad

Et av boligens to bad ligger i andre etasje og fremstår innbydende med tidløs innredning. Badet har grå gulvfliser, hvite veggfliser og malte plater i himling. Det er utstyrt med servant med underskap, speil med belysning, innfellbare dusjvegger og vegghengt toalett. Varmekabler i gulvet sørger for god komfort.

Soverom

Andre etasje rommer to av boligens fire soverom. Begge rommene er malt sort, noe som fremhever de store vinduene og skaper en lun atmosfære. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger. Ett av soverommene har direkte utgang til terrassen – perfekt for å starte dagen ute i frisk luft.

FØRSTE ETASJE

Entré

Velkommen inn i en stilren entré med mørkeblå vegger som sørger for et godt førsteinntrykk. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og gjør rommet ekstra luftig. Entréen har også garderobeskap med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass, og Yale Doorman sørger for en trygg og enkel hverdag.

Stue

I første etasje finner du boligens andre stue – et ypperlig rom for en ekstra TV-stue, lekerom for barna eller som et hyggelig sted å trekke seg tilbake. En elektrisk peis tilfører en lun og koselig stemning. Herfra er det også utgang til hagen på fremsiden av boligen.

Bad
Første etasje har også et praktisk bad med fliser på både gulv og vegger, vegghengt toalett, servant med underskap, speil med belysning og innfellbare dusjvegger. Badet har varme i gulvet for ekstra komfort.

Vaskerom
Vaskerommet er praktisk plassert like ved entréen! Rommet sørger for en mer effektiv hverdag og gir mer plass på badene. Her er det flislagt gulv, samt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Fra vaskerommet er det adkomst til et omkledningsrom som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

Soverom
De to siste soverommene er plassert i første etasje. Ett av rommene har tidligere vært delt inn i to separate soverom, men fremstår i dag som et ekstra stort og innbydende soverom, malt i en varm terracottatone som skaper en hyggelig atmosfære. Soverom 2 er også romslig og har blant annet store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Begge rommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor - avhengig av behov.

Parkering

Parkering gjøres i egen garasje oppført i 2013. Det er også biloppstillingsplasser i egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Selges eiendommen på vegne av noen andre?
- Svar: Ja.

Selges eiendommen som et dødsbo?
- Svar: Ja.

Har du kjennskap til eiendommen?
- Svar: Nei.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Svar: Ja, faglært. Tiltaket var søknadspliktig og har blitt godkjent. Det ble oppført ny garasje i 2014.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Svar: Ja. Motor på ventilasjonsanlegg er skiftet.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Svar: Ja, faglært. Boligen hadde tre soverom i underetasjen, hvorav to rom er sammenslått til ett
soverom.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Svar: Ja. Det utført noe dreningsarbeid i forbindelse med overtagelse av boligen.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Svar: Ja. Det er observert maur i underetasjen.

Bygningssakkyndig

Anders Hotvedt

Byggemåte

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

Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Yttervegg i betong. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Pulttak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft.

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass. Betongtrapp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
- Innvendig > Overflater: Det er observert maur flere steder.
- Innvendig > Innvendige dører: Dør til ett soverom har flere klistremerker.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg.
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist sprekker i fliser.
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Toalett er litt løst og har behov for etterstramming.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

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

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

B - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m².

Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming består av strøm og vedfyring, hovedsakelig ved hjelp av varme i gulv, panleovner, varmepumpe og ildsted. Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, produsert i 2011.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 670,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp: kr. 3 076,07
- Feiing: kr. 595,00
- Renovasjon: kr. 8 087,50
- Vann: kr. 2 911,44

Årsprognose for 2025 er kr. 15 215,25. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 980 346,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 921 387,- 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 Skadeforsikring
Polisenr: 3110286

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 716 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 716,80 m^2 som er flott opparbeidet med plen, beplantning og terrasse. Romslig gårdsplass med belegningsstein og garasje.

Med boligen følger også 1/30 og 1/43 av to realsameier i nabolaget med grøntområder. Dette arealet utgjør totalt ca. 131 kvm.

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. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Smedstad 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, 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.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Hektnersletta som er døgnåpen. Kiwi Rælingen og Rema 1000 Marikollen torg ligger også i nærheten. På Marikollen Torg finner du dessuten Vinmonopol, Treningssenter, Vitusapotek, Interoptik, Pizzabakeren, Ikigai (sushi-restaurant), Vollaklinikken og Hairport. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, og til Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

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

hvert tiende minutt i rush-tiden, for øvrig går den hvert 30.min utover dagen. Med bil tar det ca. 10 min til Lillestrøm, 11 min til Strømmen, 28 min til Oslo S og 33 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn. Lillestrøm stasjon har et godt og rimelig parkeringstilbud til pendlere og togreisende. I Dampsagveien er det 242 utendørs parkeringsplasser, samt 320 innendørs parkeringsplasser i Stillverksveien som ligger like ved togstasjonen. Mer informasjon om priser finnes på BANE NOR sine hjemmesider. I tillegg er det sykkelhotell for den litt mer sporty.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.07.2015.

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

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

Det er følgende avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger: Soverom i underetasje er gjort om fra 3 til 2 soverom. Dette er en endring fra hoveddel til hoveddel og er derfor ikke en bruksendring.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Boligen ligger i et regulert område til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til fortau, kjøreveg, felles lekeareal for barn, lekeplass, turdrag, renovasjonsanlegg og friluftsområde.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til tjenesteyting - nåværende, turdrag - nåværende, LNFR - areal - nåværende, faresone - flomfare og angitt hensynssone - bevaring naturmiljø.

I henhold til DOK-analyse av Lillestrøm kommune fremkommer det at boligen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men at eiendommen ikke berøres av noen kvikkleiresoner. Det er mottatt temakart i forbindelse med marin grense, eiendommen ligger under marin grense. Eiendommen ligger i et område med svært stor, men usammenhengende eller tynt, mulighet for marin leire.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Rælingen kommune sine nettsider:
https://www.kommunekart.com/klient/r%C3%A6lingen/r%C3%A6lingen.
Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/96/239:
05.05.2011 - Dokumentnr: 343530 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring
Gjelder arealoverføring på 232m2 som skal overføres fra gnr. 96 bnr. 169 til gnr. 97 bnr. 30.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rælingen kommune har drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2012 - Dokumentnr: 243633 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1763211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:239

01.01.2024 - Dokumentnr: 134843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:239

05.05.2011 - Dokumentnr: 343530 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169

Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring
Gjelder arealoverføring på 232m2 som skal overføres fra gnr. 96 bnr. 169 til gnr. 97 bnr. 30.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rælingen kommune har drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2012 - Dokumentnr: 243633 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1763211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:239

01.01.2024 - Dokumentnr: 134843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:239

05.05.2011 - Dokumentnr: 343530 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring
Gjelder arealoverføring på 232m2 som skal overføres fra gnr. 96 bnr. 169 til gnr. 97 bnr. 30.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rælingen kommune har drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2012 - Dokumentnr: 243633 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1763211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:239

01.01.2024 - Dokumentnr: 134843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:239

3224/96/251:
05.05.2011 - Dokumentnr: 343530 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring
Gjelder arealoverføring på 232m2 som skal overføres fra gnr. 96 bnr. 169 til gnr. 97 bnr. 30.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rælingen kommune har drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2012 - Dokumentnr: 243633 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1763211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:239

01.01.2024 - Dokumentnr: 134843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:239

05.05.2011 - Dokumentnr: 343530 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring
Gjelder arealoverføring på 232m2 som skal overføres fra gnr. 96 bnr. 169 til gnr. 97 bnr. 30.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rælingen kommune har drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2012 - Dokumentnr: 243633 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1763211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:239

01.01.2024 - Dokumentnr: 134843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:239

05.05.2011 - Dokumentnr: 343530 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring
Gjelder arealoverføring på 232m2 som skal overføres fra gnr. 96 bnr. 169 til gnr. 97 bnr. 30.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rælingen kommune har drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2012 - Dokumentnr: 243633 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1763211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:239

01.01.2024 - Dokumentnr: 134843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:239

3224/96/252:
05.05.2011 - Dokumentnr: 343530 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring
Gjelder arealoverføring på 232m2 som skal overføres fra gnr. 96 bnr. 169 til gnr. 97 bnr. 30.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rælingen kommune har drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2012 - Dokumentnr: 243633 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1763211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:239

01.01.2024 - Dokumentnr: 134843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:239

05.05.2011 - Dokumentnr: 343530 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring
Gjelder arealoverføring på 232m2 som skal overføres fra gnr. 96 bnr. 169 til gnr. 97 bnr. 30.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rælingen kommune har drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2012 - Dokumentnr: 243633 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1763211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:239

01.01.2024 - Dokumentnr: 134843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:239

05.05.2011 - Dokumentnr: 343530 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Overført fra: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring
Gjelder arealoverføring på 232m2 som skal overføres fra gnr. 96 bnr. 169 til gnr. 97 bnr. 30.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463657 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rælingen kommune har drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2012 - Dokumentnr: 243633 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:96 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1763211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:239

01.01.2024 - Dokumentnr: 134843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:239

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Som ledd i opplysningsplikten opplyses det om at det er begått et selvmord i boligen. Dette ble gjort i garasjen. Ta kontakt med megler dersom du ønsker mer informasjon.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 95 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital 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. 21 500,-

Samlet skal selger betale kr. 182 090,- 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

- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Kommunal informasjon (reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, opplysninger fra kommunen, ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og godkjente byggetegninger)

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 7. mai 2025

Megler

Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kroklia 10

Kroklia 10

Nabolaget Smestad - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 489 elever, 29 klasser	**9 min** 0.7 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 442 elever, 19 klasser	**6 min** 3.3 km
Rælingen videregående skole 579 elever	**7 min** 3.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**13 min** 8.3 km

Ladepunkt for el-bil

Smedstad skole	**8 min**

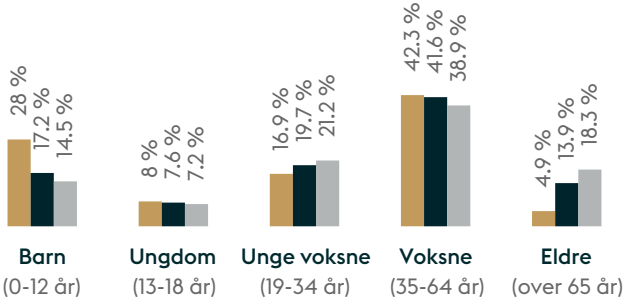
Offentlig transport

Smestad skole Linje 350	**8 min** 0.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	**11 min** 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**29 min** 26.4 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 96 barn	**9 min** 0.7 km
Hektneråsen Fus barnehage (1-5... 114 barn	**16 min** 1.2 km
Espira Tristilbakken barnehage... 119 barn	**18 min** 1.4 km

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 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	8 min
Smestad lekeplass	10 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 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Enebolig

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY

RÆLINGEN kommune

gnr. 96, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21389-2157 **Referansenummer:** IO1184

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Anders Hotvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Anders Hotvedt

anders.hotvedt@takstgruppen.as
926 25 756

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET:
Boligen har en meget god beliggenhet i Fjerdingby. Området er spesielt ettertraktet grunnet nærheten til skoler, barnehager og gode fritidsaktiviteter for barn og unge. Fra boligen er det kort avstand til Smestad barneskole, så barna enkelt kan gå eller sykle på egen hånd. Barnehagen ligger rett ovenfor barneskolen. Flere lekeplasser og grønne lommer der barna kan boltre seg fritt. Kort kjørevei til nye Marikollen Torg med frisør, Sushi, Interoptik, Pizzabakeren, Puls treningssenter, Rema 1000, apotek og Vinmonopolet. Ravinen kultur- og helsebygg har lokaler for utøvende kultur med musikkrom, dansesal, fleksisal, bibliotek, ungdomsklubb i tillegg til forebyggende helse, legesenter, fysikalsk institutt og kafé. Ytterligere servicetilbud i Lillestrøm. Her finner du alt av servicetilbud som treningssentre, restauranter, utesteder, kulturtilbud. Marikollen idrettspark ligger rett bak Marikollen Torg og er et område med naturlig glede for alle som synes det er best å være ute. Anlegget består av alpin- og hoppanlegget Marikollen skisenter samt fotballbaner (også kalt Rælingen stadion). Her finner du også en hyggelig varmestue/café. Kollektivtransport i området med buss.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Yttervegg i betong. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Pulttak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass. Betongtrapp.

Terrasse mot sørvest:
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Veranda mot nordøst:
Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk, glass og metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Betong. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Stålpipe. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Trapp i trekonstruksjon. Tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad i loftsetasje:
Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

Bad i underetasje:
Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt toalett. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

Vaskerom:
Fliser på gulv. Malte plater på vegg. Malt mur/betong på vegg. Malte plater i himling. Enkel innredning. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate i stein/kompositt. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Mikro.

Plass til frittstående:
Kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, produsert i 2011.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Varme i gulv. Panleovner. Varme pumper. Ildsted.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Beskrivelse av eiendommen

Fuktsikring fra byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Støttemur i gråstein.

Eiet tomt på 716,80 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsplass med belegningsstein.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

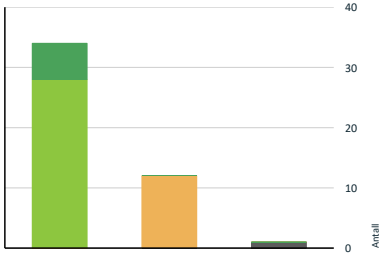
Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Soverom i underetasje er gjort om fra 3 til 2 soverom.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

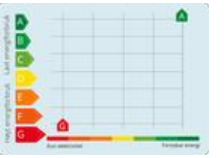
Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.



•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Opplyst av rekvirent.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. balansert ventilasjon. naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Bygningen er i hovedsak som fra byggeår, fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre.
Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Behov for vedlikehold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.
Yttervegg i betong. Grunnmur pusset/slammet over terreng.

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak i trekonstruksjon. (Skråtak med fall til bare én side.) Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra loftstige og lyst med lommelykt. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sørvest:
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Veranda mot nordøst:
Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk, glass og metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold.

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp.



Øverste naturstein i trappetrinn er løs.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Betong. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert maur flere steder. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt avvik innenfor kravene i NS3600 i to rom i hver etasje. Det tas spesifikt forbehold om at dette kun er stikkprøver med lasermåler.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe.

Antall ildsteder i boligen:
1.

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Hulltaking er unnlat fordi rommene under terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy.



Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til ett soverom har flere klistremerker. Tilstandsgrad er gitt på nevnt forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

Tilstandsrapport

Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekker i fliser. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Behov for vedlikehold.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.
På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon. Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Behov for vedlikehold.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell. Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt toalett. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.
På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon. Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Toalett er litt løst og har behov for etterstramming. Tilstandsgrad er gitt på nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Toalett er litt løst og har behov for etterstramming.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell. Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlat fordi rommet har en inspeksjonsluke der det erfaringsmessig forekommer skade. Det er foretatt fuktmåling med pigg i treverk i inspeksjonsluke.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt fuktmåling for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Fliser på gulv. Malte plater på vegg. Malt mur/betong på vegg. Malte plater i himling. Enkel innredning. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell. Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlat fordi rommet har en inspeksjonsluke der det erfaringsmessig forekommer skade. Det er foretatt fuktmåling med pigg i treverk i inspeksjonsluke.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt fuktmåling for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

KJØKKEN

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate i stein/kompositt. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Mikro.

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

Plass til frittstående:
Kjøle/fryseskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.



Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, produsert i 2011.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Varme i gulv. Panleovner. Varme pumpe. Ildsted.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:
Bad, teknisk rom og vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Spørsmål er ikke besvart da dette er et dødsbo.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Spørsmål er ikke besvart da dette er et dødsbo.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg.



Sikringsskap i vaskerom.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur i gråstein

TG 0 Terrengforhold

Eiet tomt på 716,80 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsplass med belegningsstein.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2013

Kommentar
Opplyst av rekvirent.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse
Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Pulttak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Liggende utvendig trekledning. Pusset/slammet grunnmur. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Garasjeportåpner. Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

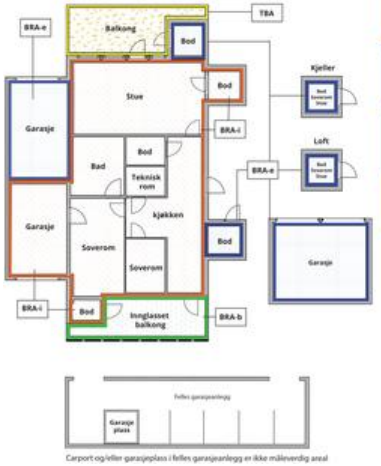
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	98			98	76
Underetasje	98			98	
SUM	**196**				**76**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		
Underetasje	Bad, Entré, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Vaskerom, Omkledningsrom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 4,03 m og skråhimling.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,48 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):
- Areal terrasse: 61 m².
- Veranda: 15 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Soverom i underetasje er gjort om fra 3 til 2 soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	0
Garasje	0	0

Kommentar	
Enebolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Anders Hotvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	96	239	0	0	716.8 m²	Statens Kartverk.	Eiet

Adresse

Kroklia 10

Hjemmelshaver

Ciekals Trånn

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for B2, B25, B26 på Smestad.
Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Kommuneplan Rælingen.
Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Begrepet «fremmede arter» omfatter alle arter som har blitt spredd utenfor sitt naturlige utbredelsesområde ved hjelp av menneskelig aktivitet. Fremmedartslista utarbeides av Artsdatabanken og inneholder økologiske risikovurderinger av de ulike fremmede artene. Flere av artene på fremmedartslista er innførte hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Selgers har ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Ved søk i Naturbase kart (https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1) er det ikke funnet noen kjente registreringer av fremmede arter. Det var vinter på befaringsdagen og eiendommen var snødekt. Det var ikke mulig å fysisk kontrollere for eventuelle vekster av fremmede arter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere når det er sesong. Funn av fremmede arter kan medføre behov for tiltak for enkelte arter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	24.04.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.	01.07.2015	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	14.04.2025	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	14.04.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	03.04.2013		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger garasje.	10.09.2013		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	01.07.2015		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	14.04.2025	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	14.04.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.		Ikke sendt da det er salg ved bostyrer.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.	01.07.2015	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent.	14.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 239
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nordbø, Jostein	9578-5999-4-1266738	2025-04-22 13:58:09

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. apr. 2025

Oppdragsnummer
60-0141/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Tränn Ciekals

Fullmektige
Jostein Nordbø for Tränn Ciekals

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. desember 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Tränn Ciekals

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tränn Ciekals

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3110286
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppført ny garasje i 2014

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Motor på ventilasjonsanlegg er skiftet

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen hadde tre soverom i underetasjen, hvorav to rom er sammenslått til ett soverom.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Det utført noe dreningsarbeid i forbindelse med overtagelse av boligen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det er observert maur i underetasjen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 60-0141/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nordbø, Jostein	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Nordbø, Jostein

SIGNICAT

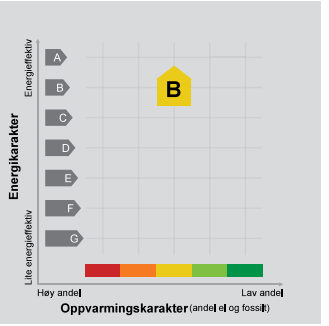
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Kroklia 10
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300377412
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110207
Dato	24.04.2025



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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen
- 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:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / sparepluggp 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Vedlegg

Kommunale opplysninger

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

B-Consult AS Att. Pål Martin Bjercke
Hovfaret 17B

0275 OSLO

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
29.06.2015 /29.06.2015	2013/43-11/HANRON	96/239	15/243	96/239	01.07.2015

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

Byggested: Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY **Gnr/bnr**: 96/239
Tiltakshaver: Tränn Ciekals
Ansvarlig søker: B-Consult Prosjekt AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for enebolig mottatt 29.06.2015.

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.

Der er utført rensk av fjell av grunnentreprenør og det er konkludert med at det ikke er nødvendig med ytterligere tiltak for å sikre skråningen.

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlagte renovasjonsforskrifter).

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

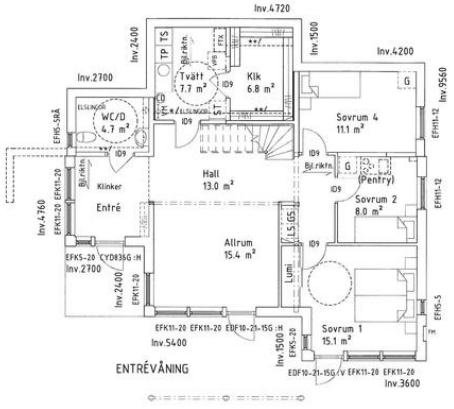
for John Hage
plan- og bygningssjef

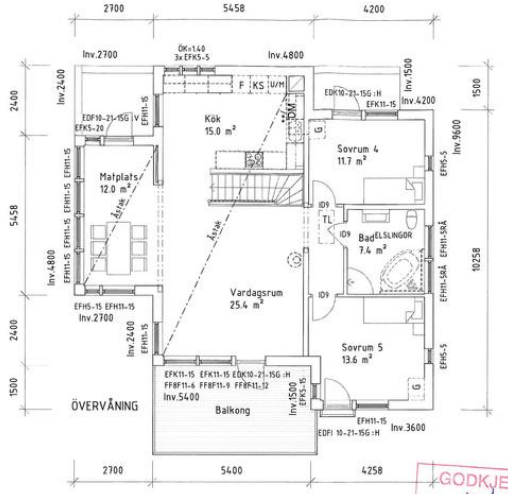
Hans Kristian Rønning
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Renovasjonsforskrifter

Kommunal fakturering

Denna ritning tillhör Myresjöhus. Den får ej användas av tredje person. Överträdelse beivras.





*/ EL o MEDIACENTRAL
Alla innerväggar isoleras, i tillämpliga delar

Utvändiga trappor ingår ej från Myresjöhus AB

Stödmur ingår ej från Myresjöhus AB

Placeringen av eventuell invändig taklucka kan ändras på grund av konstruktionslösningar.

Inklädnad för VA och Ventilation kan förekomma.

0 1 2 3 4 5m
1:100

Boarea (BOA)		
Plan 1	BIA	36.2 m²
Plan 1	BOA	61.4 m²
Plan 2	BOA	98.5 m²
Bruttoarea (BTA)		
Plan 2	BTA	113.9 m²

FTX
Mekanisk till- och frånluftsventilation. Värmeåtervinning med förvärmning av tilluften.

Lev. Dekl.:122 I/M
Uppvärmning: ELRADIATORER

Ventilation:FTX

TRÄ
FASADSTEN
MURBLOCK
BETONG
SPALJE
BARRIÄR
BALK
EFK/AFK = EJ ÖPPNINGSBART FÖNSTER
RÅ = MARIN

GODKJENT
Sak nr.: 13/37
Dato: 03.04.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AV: STORGJ.SSEN

BBR18 BFS 2011:6

BYGGLOVSHANDLING

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
		BO KLOKT/ TRÅN CIEKALS	27 DES 2012	

Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL. 0383-960 00 FAX. 0383-914 40

RITAD / KONSTR AV: J. SVÄRD
AVTALSNR: 170044
DATUM: 2012-08-31
SKALA: 1 : 100
HUSTYP: C139-1R
RITNINGSNR: 01
ÄNDR BET:

PLANER

NYBYGGNAD Å FAST. GNR 96/ BNR 239, KROKLIA 10, SMEDSTAD PANORAMA B25-6
2008 FJERDINGBY

Denna ritning tillhör Myresjöhus. Den får ej användas av tredje person. Överträdelse beivras.



FRAMSIDA



VÄNSTERSIDA

GODKJENT
Sak nr.: 13/37
Dato: 03.04.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AV: STORGJ.SSEN

Ev. stödmur (trappa & räcke) & markanpassning ingår ej i Myresjöhus AB åtagande

TOMTGRÄNS
BEFINTLIG MARK
FÖRESLAGEN MARK
GATA

0 1 2 3 4 5m
1:100

BBR18 BFS 2011:6

BYGGLOVSHANDLING

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
		BO KLOKT/ TRÅN CIEKALS	27 DES 2012	

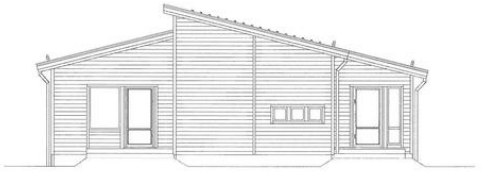
Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL. 0383-960 00 FAX. 0383-914 40

RITAD / KONSTR AV: J. SVÄRD
AVTALSNR: 170044
DATUM: 2012-08-31
SKALA: 1 : 100
HUSTYP: C139-1R
RITNINGSNR: 02
ÄNDR BET:

FASADER

NYBYGGNAD Å FAST. GNR 96/ BNR 239, KROKLIA 10, SMEDSTAD PANORAMA B25-6
2008 FJERDINGBY

Denna ritning tillhör Myresjöhus. Den får ej användas av tredje person. Överträdelse beivras.



BAKSIDA



HÖGERSIDA

GODKJENT
Sak nr.: 13/37
Dato: 03.04.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
Emw

Ev. stödmur (trappa & räcke) & markanpassning
ingår ej i Myresjöhus AB åtagande

TOMTGRÄNS	BEFINTLIG MARK
	FÖRESLAGEN MARK
	GATA

0 1 2 3 4 5m
1:100

BBR18 BFS 2011:6

BYGGLOVSHANDLING

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL. 0383-960 00 FAX. 0383-914 40

BO KLOKT/ TRÅN CIEKALS

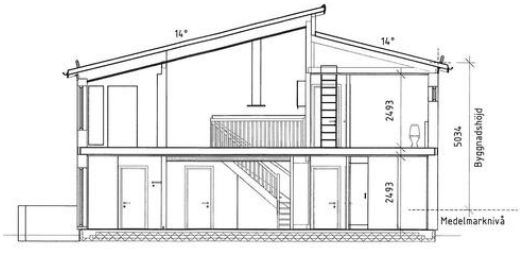
27 DES 2012

FASADER

NYBYGGNAD Å FAST. GNR 96/ BNR 239, KROKLIA 10,
SMEDSTAD PANORAMA B25-6
2008 FJERDINGBY

RITAD / KONSTR AV	AVTALSNR
J. SVÄRD	170044
DATUM	SKALA
2012-08-31	1 : 100
HUSTYP	RITNINGSNR	ÄNDR BET
C139-1R	03	

Denna ritning tillhör Myresjöhus. Den får ej användas av tredje person. Överträdelse beivras.



Öppen takfot 650

Medelmarknivå enligt fasadritningar

SEKTION

GODKJENT
Sak nr.: 13/37
Dato: 03.04.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
Emw

0 1 2 3 4 5m
1:100

BBR18 BFS 2011:6

BYGGLOVSHANDLING

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

Myresjöhus
574 85 VETLANDA
TEL. 0383-960 00 FAX. 0383-914 40

BO KLOKT/ TRÅN CIEKALS

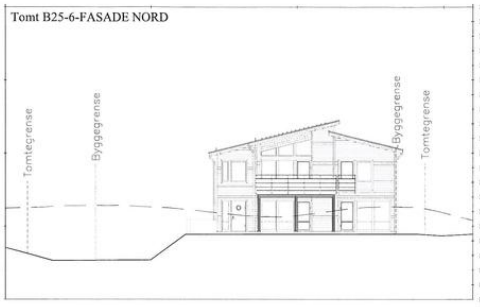
27 DES 2012

SEKTION

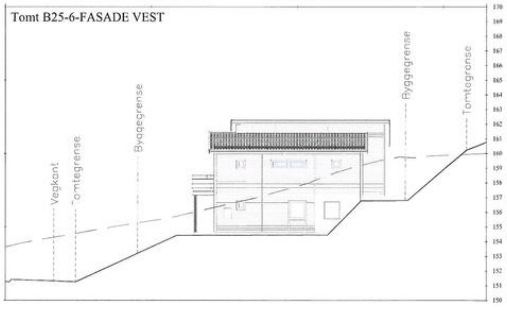
NYBYGGNAD Å FAST. GNR 96/ BNR 239, KROKLIA 10,
SMEDSTAD PANORAMA B25-6
2008 FJERDINGBY

RITAD / KONSTR AV	AVTALSNR
J. SVÄRD	170044
DATUM	SKALA
2012-08-31	1 : 100
HUSTYP	RITNINGSNR	ÄNDR BET
C139-1R	04	

Tomt B25-6-FASADE NORD



Tomt B25-6-FASADE VEST



MÅLESTOKK A3 1:200

0 2M 4M 6M 8M 10M

N

GODKJENT
Sak nr.: 13/137
Dato: 03.04.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGING

Revisjonsendring | Dato | Sign | Kontr | Rev

OPPDRAGSGIVER
Bo Klokt as

Fotnavn	Ansv. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-10033--B25-6	LFi	LFi	LFi	04.10.12	A1 1:100 A3 1:200

PROSJEKT
Smestad Panorama
27 DES 2012

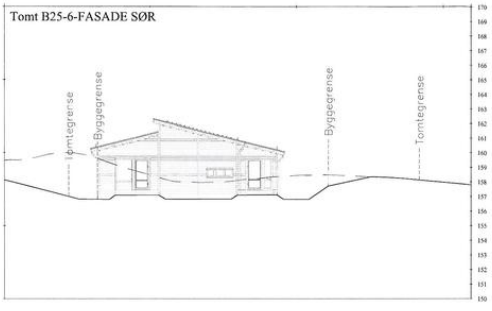
Tegningen gjelder
TOMTEPLAN - SNITT I FASADER
Tomt B25-6 Gnr./bnr. 96/239
Trån Clekals

PROSJEKTFASE
Rammesøknad/IG-søknad

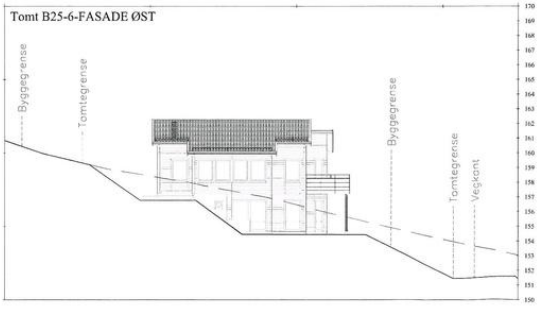
grindaker
Grindaker as Landskapsarkitekter
Kongensbergg.gate 24 0161 Oslo
Postboks 1068 Vika 0110 Oslo
tel. 23 11 34 40 fax 23 11 34 41

FAG	SAKSNUMMER	TEGNING	REVISJON
L	10033	B25-6-101	

Tomt B25-6-FASADE SØR



Tomt B25-6-FASADE ØST



MÅLESTOKK A3 1:200

0 2M 4M 6M 8M 10M

N

GODKJENT
Sak nr.: 13/137
Dato: 03.04.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGING

Revisjonsendring | Dato | Sign | Kontr | Rev

OPPDRAGSGIVER
Bo Klokt as

Fotnavn	Ansv. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-10033--B25-6	LFi	LFi	LFi	04.10.12	A1 1:100 A3 1:200

PROSJEKT
Smestad Panorama
27 DES 2012

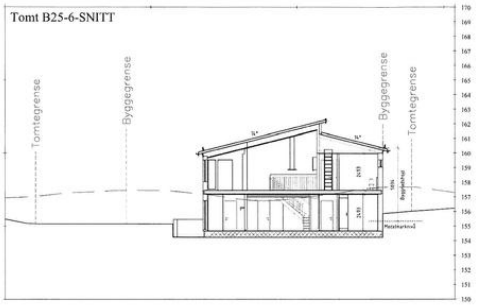
Tegningen gjelder
TOMTEPLAN - SNITT I FASADER
Tomt B25-6 Gnr./bnr. 96/239
Trån Clekals

PROSJEKTFASE
Rammesøknad/IG-søknad

grindaker
Grindaker as Landskapsarkitekter
Kongensbergg.gate 24 0161 Oslo
Postboks 1068 Vika 0110 Oslo
tel. 23 11 34 40 fax 23 11 34 41

FAG	SAKSNUMMER	TEGNING	REVISJON
L	10033	B25-6-102	

Tomt B25-6-SNITT



GODKJENT
Søk nr.: 13/37
Dato: 03.01.2013
RÆLINGEN KOMMUNE

Revisjonsendring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.

OPPDRAGSGIVER:
Bo Klokt as

Filnavn	Kntr. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-10033-/B25-6	LFI	LFI	LFI	04.10.12	A1 1:100 A3 1:200

PROSJEKT:
Smestad Panorama

Tegningen gjelder:
TOMTEPLAN - SNITT
Tomt B25-6 Gnr./bnr. 96/239
Trån Ciekals

2 - UES 2012

PROSJEKTFASE:
Rammesøknad/IG-søknad

grindaker
Grindaker as Landskapsarkitekter
Kongsberggata 7A
0161 Oslo
Tel: 23 11 35 40
Fax: 23 11 35 41

FAG	SAKSNUMMER	TEGNING	REVISJON
L	10033	B25-6-103	

MÅLESTOKK A3 1:200

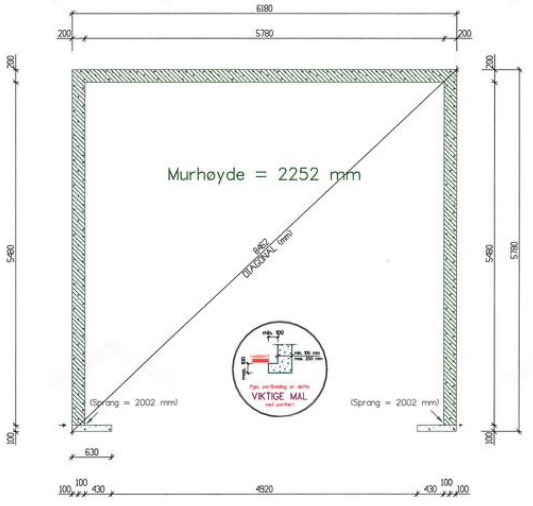


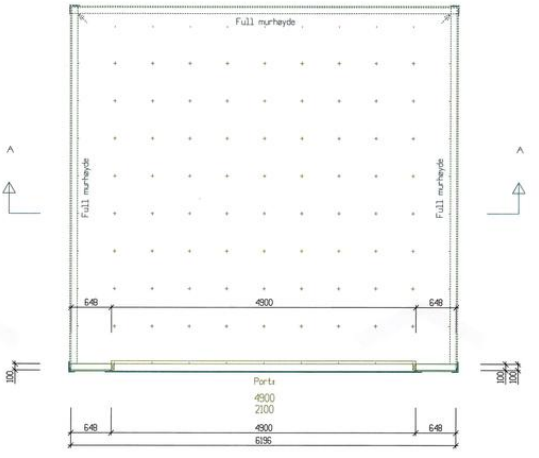
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE®

GODKJENT
Sak nr.: 13/344
Dato: 10.09.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE





- Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv – Målt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

Plan Elementer

D	Endret takvinkel	meb	10.09.2013
C	Endret loft	meb	03.09.2013
B	Endret modell	meb	02.09.2013
A	+ Utlektet	dp	19.11.2012

BYA 35,96 m² | BRA | Gar. | Bar.

UGLAND INDUSTRIER
Kunde Nr.: 745536 www.garasjer.no Tlf.: 37 25 75 00 Fax: 37 25 75 01

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

CE NS-EN-14250:2010
Bærende trekonstruksjoner med spikerplater
1070-CPD-425
UGLAND INDUSTRIER AS

Tränn Ciekals

Grunnmur Hovedplan — SKALA: 1: 50

TYPE H–1, SPESIAL LIGGENDE 620 x 580 cm – 14°

TEGNET AV:	GODKJENT AV:	DATO:
dp		08.11.201.

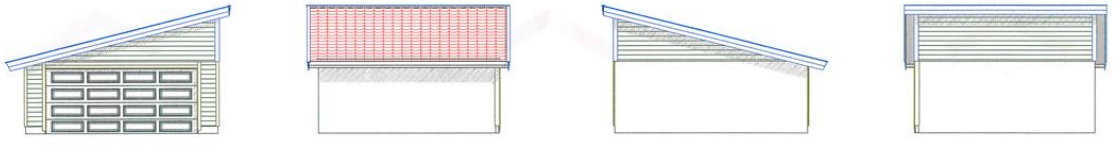
TEGNINGS NR.: 74551503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

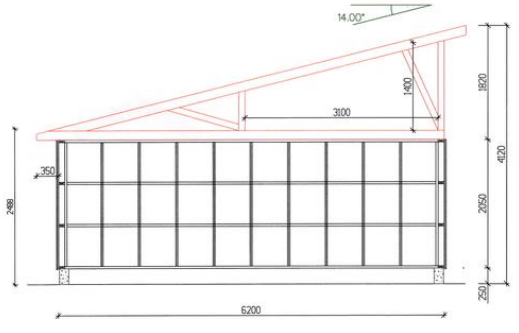
NB! Påføres av kunde:
——— = planlagt terreng
- - - - - = ordinært terreng

GRIMSTAD GARASJENE®

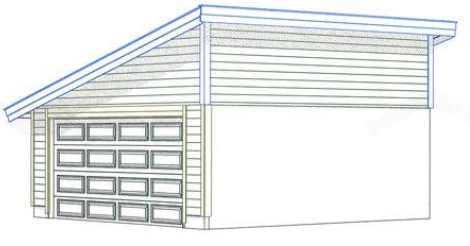


Fasade Plan

GODKJENT
Sak nr.: 13/344
Dato: 10.9.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE



Snitt – 1:50



Perspektiv

D	Endret takvinkel	meb	10.09.2013
C	Endret loft	meb	03.09.2013
B	Endret modell	meb	02.09.2013
A	+ Utlektet	dp	19.11.2012

BYA 35,96 m² | BRA | Gar. | Bar.

UGLAND INDUSTRIER
Kunde Nr.: 745536 www.garasjer.no Tlf.: 37 25 75 00 Fax: 37 25 75 01

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

CE NS-EN-14250:2010
Bærende trekonstruksjoner med spikerplater
1070-CPD-425
UGLAND INDUSTRIER AS

Tränn Ciekals

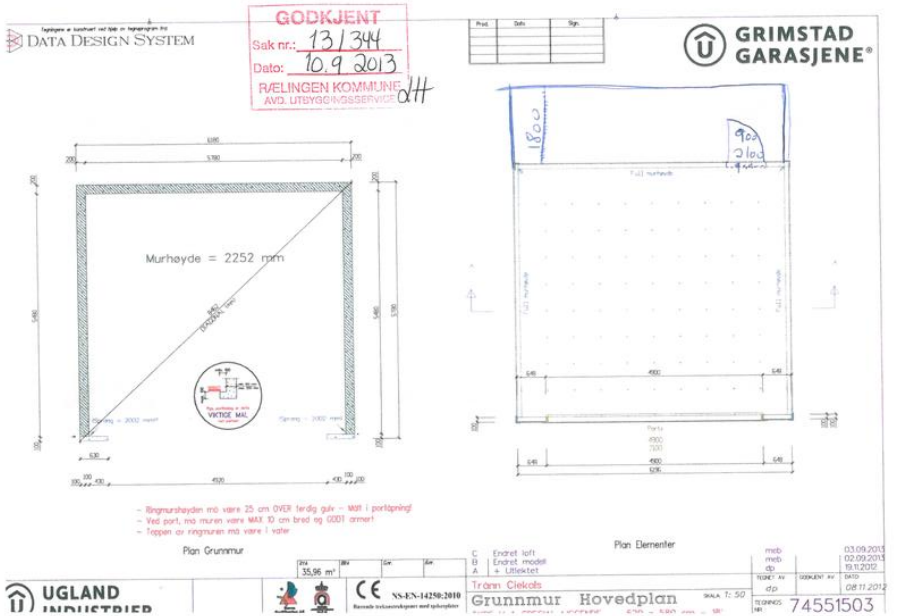
Fasader Snitt Persp — SKALA: 1: 100

TYPE H–1, SPESIAL LIGGENDE 620 x 580 cm – 14°

TEGNET AV:	GODKJENT AV:	DATO:
dp		08.11.201.

TEGNINGS NR.: 74551504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I


DATA DESIGN SYSTEM
GODKJENT
Sak nr.: 13/344
Dato: 10.9.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
GRIMSTAD GARASJENE®
Murhøyde = 2252 mm
- Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv – Mål i portåpning!
- Ved port, må muren være MIN 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater
Plan Grunnmur
Plan Elementer
UGLAND INDUSTRIER
NS-EN-14250:2010
Trønn Cielcals
Grunnmur Hovedplan
SKALA 1: 50
74551503

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

Utskriftsdato: 22.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	239	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
43386677	1592	10.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	65

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 22.04.2025

Rælingen kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	239	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	3 076,07 kr
Feiing	595,00 kr
Renovasjon	8 087,50 kr
Vann	2 911,44 kr
Sum	**14 670,01 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter måler	65 m³	24,90 kr	1/1	0 %	1 618,50 kr	1 618,50 kr
Sum innb. Vann	-85 m³	24,90 kr	1/1	0 %	-2 116,50 kr	-2 116,50 kr
A konto vann	65 m³	28,63 kr	1/1	0 %	1 860,63 kr	930,31 kr
Abonnem. vann privat	1 Ab	1 875,00 kr	1/1	0 %	1 875,00 kr	937,50 kr
Kloakk etter måler	65 m³	25,66 kr	1/1	0 %	1 668,06 kr	1 668,06 kr
Sum innb.Kloakk	-85 m³	25,66 kr	1/1	0 %	-2 181,32 kr	-2 181,32 kr
A konto kloakk	65 m³	28,22 kr	1/1	0 %	1 834,63 kr	917,31 kr
Abonnem. kloakk privat	1 Ab	1 973,75 kr	1/1	0 %	1 973,75 kr	986,88 kr
Renovasjon 240 l	1 DEL	8 087,50 kr	1/1	0 %	8 087,50 kr	4 043,75 kr
Feiegebyr	1 LØP	595,00 kr	1/1	0 %	595,00 kr	297,50 kr
				Sum	**15 215,25 kr**	**7 101,99 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn 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
Postadresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

Dato: 22.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	**96**	Bnr:	**239**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**

Rælingen kommune

Ledningskart

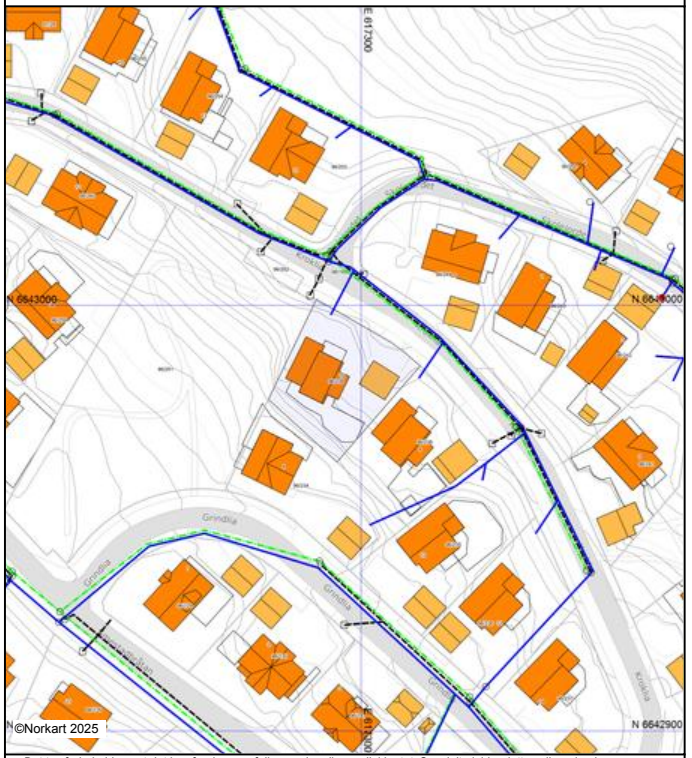
Eiendom: 96/239
Adresse: Kroklia 10
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

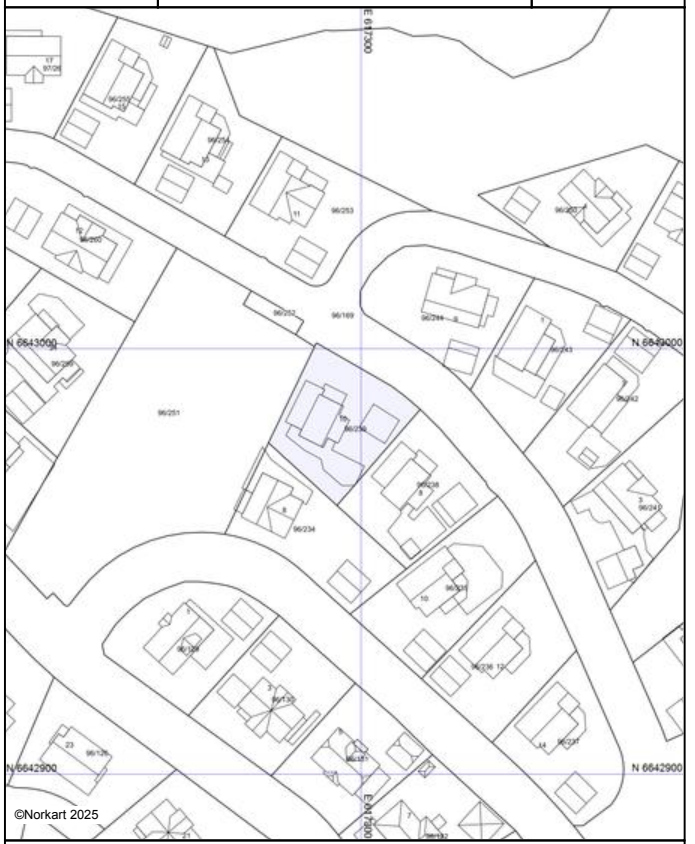
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 96/239
Adresse: Kroklia 10
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

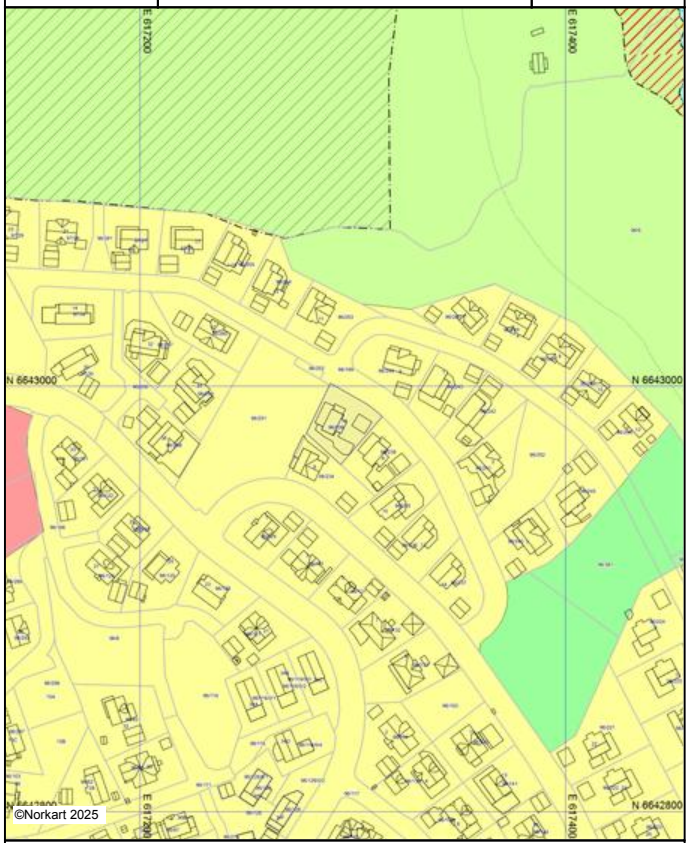
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/239
Adresse: Kroklia 10
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiø
- Båndleggginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Turdrag - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

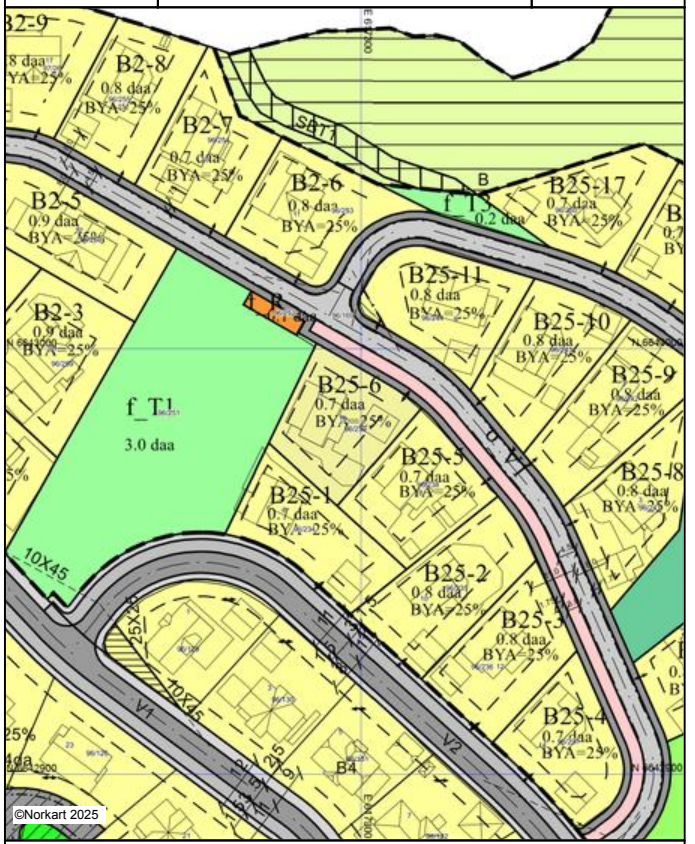
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/239
Adresse: Kroklia 10
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Turdrag
- Friluftsformål
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

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

Utskriftsdato: 22.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	239	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kroklia 10, 2008 FJERDINGBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 717 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

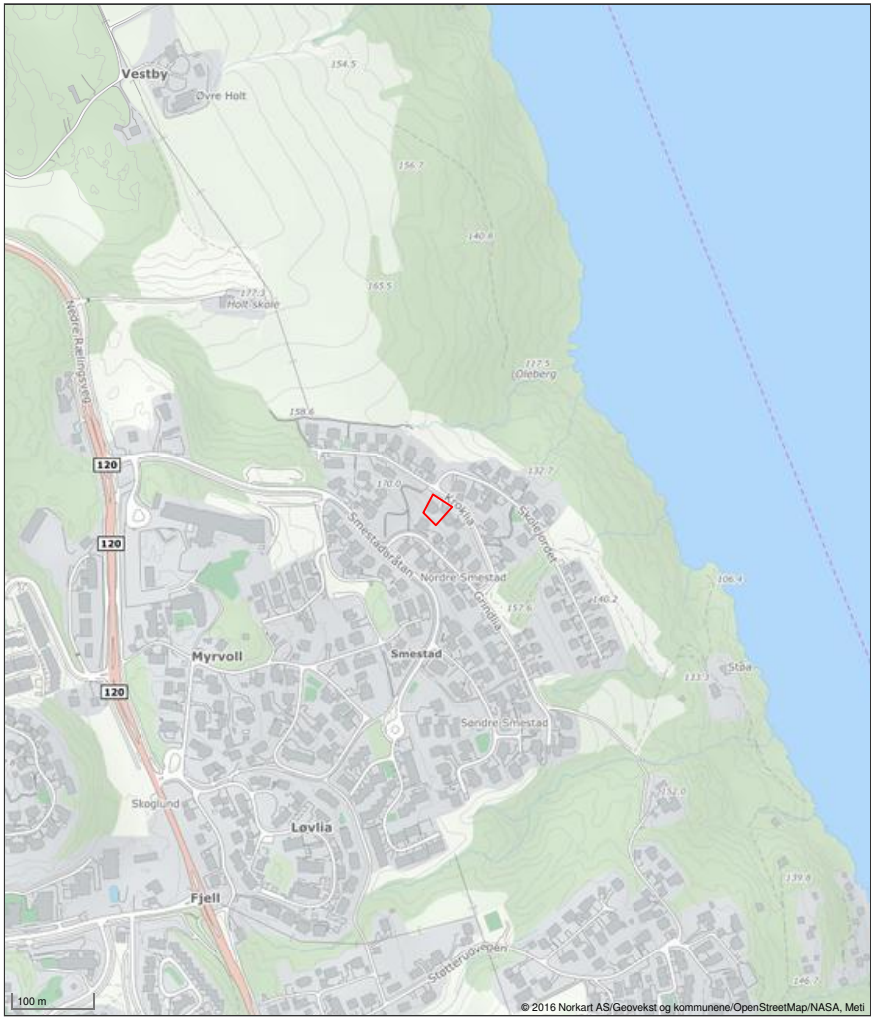
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	182
Navn	Reguleringsplan for B2, B25 og B26 på Smestad, grn/brn 96/169, 170, del av 96/6, m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/233/182_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 717 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B25-6

Utskriftsdato: 22.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3224 - 96/239//



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

Grunnkart

Eiendom: 96/239
Adresse: Kroklia 10
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

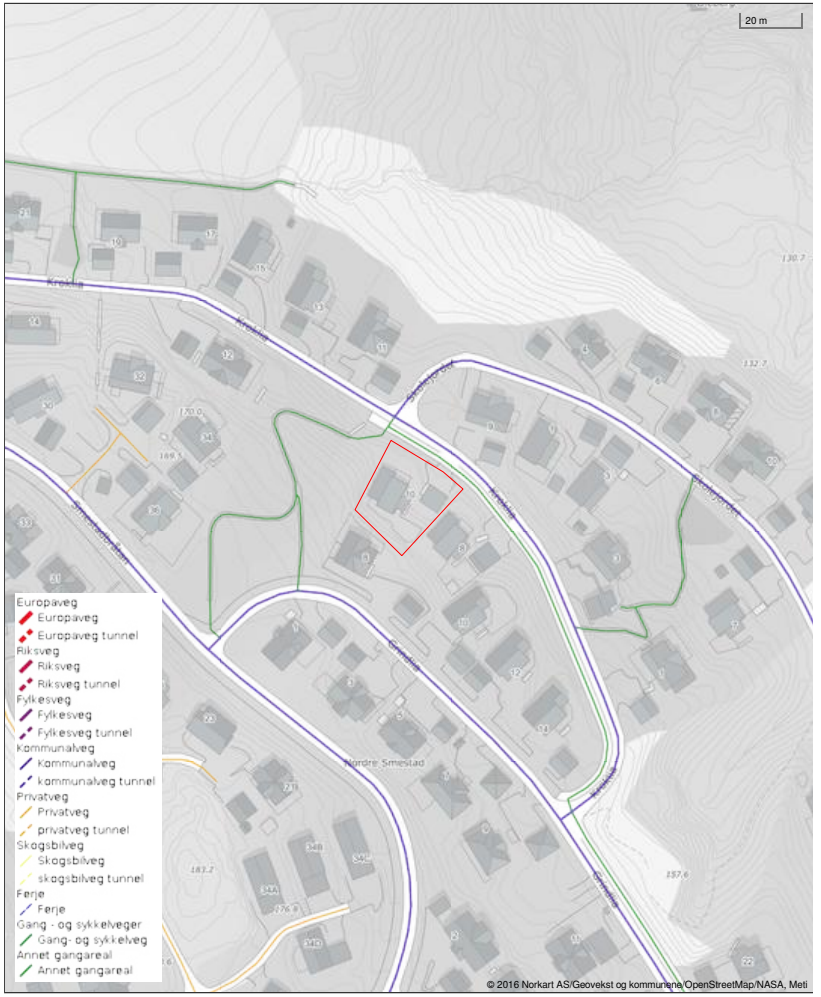
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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: 22.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 96/239//



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.

Utskriftsdato: 22.04.2025

Eiendomskart for eiendom 3224 - 96/239//



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.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	716,80 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642975,35	**Øst**	617289,16	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6643000,53	617289,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,07	
2	6643001,43	617289,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,00	
3	6642991,24	617307,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,43	
4	6642988,76	617310,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,11	
5	6642985,78	617313,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,57	
6	6642963,17	617294,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,92	
7	6642977,92	617278,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,84	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	716.8
Etablert dato	26.03.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	96/239
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/239
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	25.03.2015 25.03.2015	 46/2011		96/169 (-719,6), 96/234 (719,6) 96/117, 96/235, 96/238, 96/239, 96/251
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	29.10.2012 21.12.2012	 28/2008		96/169 (-711,4), 96/238 (711,4) 96/234, 96/235, 96/239
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	29.10.2012 21.12.2012	 28/2008		96/169 (-716,8), 96/239 (716,8) 96/234, 96/238, 96/251
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	29.10.2012 21.12.2012			96/169 (-2953,5), 96/251 (2953,5) 96/117, 96/234, 96/239, 96/252, 96/258, 96/259, 96/260
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	29.10.2012 21.12.2012	 28/2008		96/117 (-8008,2), 96/169 (8008,2) 96/6, 96/170, 96/221, 96/224, 96/229, 96/234, 96/235, 96/236, 96/237, 96/238, 96/239, 96/240, 96/241, 96/242, 96/243, 96/244, 96/245, 96/246, 96/247, 96/248, 96/249, 96/250, 96/251, 96/252, 96/253, 96/254, 96/255, 96/256, 96/257, 96/260, 96/261, 97/20, 97/26, 97/27, 97/28, 97/29, 97/34
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.03.2012 13.03.2012	2011/2883 46/2011	Tinglyst 29.03.2012	96/169 (-2957,9), 96/251 (2957,9) 96/117, 96/234, 96/239
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.03.2012 09.03.2012	2011/2883 46/2011	Tinglyst 29.03.2012	96/169 (-719,7), 96/239 (719,7) 96/234, 96/238

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642975.35	617289.16		Ja	716.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CIEKALS TRÅNN F240778*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Rælingen kommune: Grunneiendom 3224-96/239

Norkart
Utskriftsdato: 22.04.2025 11:37

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3224-96/251	Grunneiendom	1/30
3224-96/252	Grunneiendom	1/43

Adresse

Vegadresse: Kroklia 10 Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	501 Nordby 1	Tettsted	701 Smestad
Valgkrets	4 Smestad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300377412		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	01.07.2015
2	300393338		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	10.09.2013

1: Bygning 300377412: Enebolig (111), Ferdigattest 01.07.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	196
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	196
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	128
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	03.04.2013	20.06.2013
Midlertidig brukstillatelse	28.11.2013	28.11.2013
Ferdigattest	01.07.2015	03.07.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kroklia 10	U0101	96/239	196	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	98	0	98	0	0	0
U01	1	98	0	98	0	0	0

2: Bygning 300393338: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 10.09.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	36
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.09.2013	17.09.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	96/239	-	-	-	-	-

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 60-0141/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kroklia 10 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 239 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 251 (ideell andel 1/30) / Gnr 96, bnr 252 (ideell andel 1/43) 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