



Tuenveien 4B

— Velkommen til

Tuenveien 4B



— Åkrene/Tuen – Nær Lillestrøm:

Totalrenovert og moderne enebolig over tre plan med utleiemulighet!
Dobbel carport - Stor terrasse - Gode solforhold!

| | |
|---------------|-------------|
| Prisantydning | 6 990 000,- |
| Omkostninger | 176 100,- |
| Totalpris | 7 166 100,- |
| BRA-i | 196 kvm |
| Totalt BRA | 196 kvm |
| Soverom | 5 |
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Enebolig |

| | |
|---------|--|
| Byggeår | 1927 |
| Megler | Malin Goa |
| Telefon | 480 09 310 |
| E-post | m.goa@nordvikbolig.no |







Kort fortalt

Velkommen til Tuenveien 4B!

Malin Goa v/Nordvik Lillestrøm har gleden av å presentere en totalrenovert, tidløs og moderne enebolig over tre plan med hybel på Åkrene/Tuen i Lillestrøm kommune. Boligen går over tre plan og har en gjennomtenkt planløsning med store, luftige rom og et svært eksklusivt uttrykk. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har enkel tilgang til alle sentrumsfasiliteter i både Lillestrøm og Fetsund. Du har kort vei til helårs turterreng, badevann, skiløyper og sykkelstier – perfekt for et aktivt friluftsliv.

Kort fortalt:

- Totalrenovert.
- Biloppstillingsplass i carport og på egen gårdsplass.
- Høy og moderne standard.
- Hybel med egen entré.
- Store og solrike terrasser.
- Lettstelte plenområder.
- God planløsning.
- Tre romslige soverom.
- Elegante baderom.

Arealer og innhold

BRA-i: 196 kvm

Totalt BRA: 196 kvm

TBA: 55 kvm

Beskrivelse

Kjeller:

BRA-i: 49 kvm. Vaskerom, to ganger og to boder.
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 93 kvm. To bad, to entréer, to kjøkken, to stuer, spisestue og gang.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 55 kvm.

2. etasje:

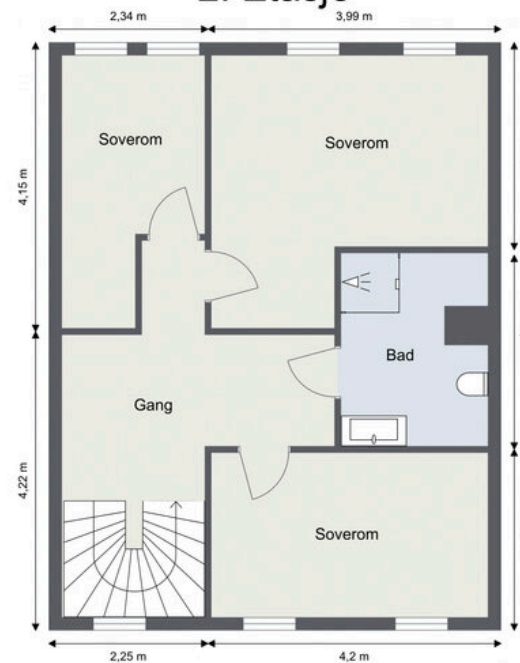
BRA-i: 54 kvm. Bad, gang og tre soverom.
Total BRA: 54 kvm.

Tuenveien 4 B, 2000 LILLESTRØM 1. Etasje



Tuenveien 4 B, 2000 LILLESTRØM

2. Etasje



Tuenveien 4 B, 2000 LILLESTRØM





Informasjon

Tuenveien 4B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

60-0126/25

Boligtype

Enebolig

Adresse og betegnelse

Tuenveien 4B, 2000 LILLESTRØM

Gnr 409, bnr 13 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere

Dorota Lokaj

Krzysztof Lokaj

Kjøpesum og omkostninger

6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

174 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

176 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

195 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 166 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 185 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår

1927

Etasje

3

Antall soverom

5

Arealer

BRA-i: 196 kvm

Totalt BRA: 196 kvm

TBA: 55 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:

BRA-i: 49 kvm. Vaskerom, to ganger og to boder.

Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 93 kvm. To bad, to entréer, to kjøkken, to stuer, spisestue og gang.

Total BRA: 93 kvm.

TBA: 55 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 54 kvm. Bad, gang og tre soverom.

Total BRA: 54 kvm.

Innhold

Kjeller:

Vaskerom, to ganger og to boder.

1.etasje:

To bad, to entréer, to kjøkken, to stuer, spisestue og gang.

2.etasje:

Bad, gang og tre soverom.

Standard

Entré:

Boligen har en flott, lys og innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Herfra er det adkomst til stue, kjøkken og bad. Planløsningen er fleksibel og gir mulighet for møblering etter behov og ønske. I tillegg har hybelen egen, separat entré – praktisk for både utleie og gjester.

Stue:

Stuen er romslig og lys, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig og luftig atmosfære. Her er det god plass til en hyggelig sittegruppe og TV-møblement i nærhet til peisovnen, som er sentralt plassert i første etasje og bidrar til lun varme gjennom store deler av boligen. Stuen har en egen, naturlig sone for spisestue – med rikelig plass til et stort spisebord, perfekt for både hverdag og selskapseligheter. Det lekne gulvet i klassisk fiskebeinsparkett og de massive, moderne dørene gir stuen et herskabelig og gjennomført uttrykk, som også preger resten av boligen. Fra stuen er det utgang

til en stor, solrik terrasse – et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret. Hybelen har en lys og romslig stue med god plass til sofagruppe eller sovesofa, TV-møblement og øvrige møblleringsmuligheter.

Kjøkken:

Fra spisestuen har du adkomst til et elegant og moderne kjøkken med tidløse fronter og gjennomført design. Kjøkkenet er romslig og funksjonelt, med god benke- og skapplass som gjør matlaging og oppbevaring til en fryd. Innredningen består av integrerte hvitevarer – stekeovn, kjøl/frys, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin – alt smakfullt integrert i helhetlig kjøkkendesign. Den herskabelige kjøkkenøya utgjør et naturlig midtpunkt i rommet, med god arbeidsflate og plass til barstoler – perfekt for uformelle måltider eller en kaffepause i godt selskap. Hybelens kjøkken har en moderne stil, med rikelig skap- og benkeplass for praktisk matlaging.

Bad/Vaskerom:

Boligen har hele tre romslige og delikate baderom – fordelt på boligens første og andre etasje, samt i hybeldelen. Alle badene har et moderne og stilrent uttrykk, med tidløse fliser på både vegger og gulv, downlights i himlingen og gjennomgående god standard. Badene er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, speil med integrert belysning og en romslig regnfallsdusj bak glassdør. Badet i andre etasje har i tillegg opplegg for vaskemaskin – praktisk og plassbesparende i hverdagen.

Soverom:

Boligen har tre delikate og romslige soverom samlet i andre etasje. Alle rommene er store nok til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger med rikelig oppbevaringsplass. Ett av soverommene er noe mindre, og egner seg perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom. Store vinduer i alle rom slipper inn mye naturlig

lys, noe som skaper en lys og behagelig atmosfære.

Kjeller:

Boligens kjeller består av et praktisk vaskerom, to ganger som gir god adkomst til de ulike rommene, samt to boder med gode oppbevaringsmuligheter. Dette gir ekstra plass og funksjonalitet, ideelt for oppbevaring og praktiske gjøremål.

Parkering

Det er oppført en dobbel carport, samt biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

- Bygd klimavegger hvor det er montert GU-plater utvendig, forsterket bindingsverk, ny isolasjon, ny utlekking med isolasjon på innervegger og nye innvendige gipsplater.
- Montert ny fasade med panel i malmfuru, impregnert med jernvitrol.
- Montert nye PVC-vinduer, balkongdører og nye entrédører.
- Komplette nytt sanitæranlegg, med unntak av vaskerom i kjelleren.
- Montert helt nytt elektrisk anlegg.
- Oppført to nye bad, samt renovering av ett bad i 1.etasje.
- Nye gulvoverflater i 1.- og 2.etasje.
- Etablert hybel i en del av 1. etasje.
- Nytt kjøkken i 1.etasje.

2025

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur i betong og lettklinkerbetong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med beiset panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein og takplater. Frittstående carport i enkel betong- og trekonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:

-Kryperom:

Manglende lufting og risikokonstruksjon.

-Rom under terreng:

Risiko for fukt.

-Drenering:

Manglende fall fra bygget.

-Utstyr på tak:

Manglende snøfanger på deler av taket.

- Trapper:

Ikke tilfredsstillende fallsikring.

-Vinduer:

Alder og slitasje.

-Innvendige dører:

Alder og slitasje.

-Gulv / Kjeller:

Saltutslag og ujevnheter.

-Pipe:

Tildekt med organisk materiale.

-Ledningsnett for sanitær:

Manglende fuktsikring og alder på vannpumpe i kjeller.

-Varmtvann:

Alder.

-Overflater, vanntett sjikt og sluk / Vaskerom:

Manglende lekkasjesikring, alder og slitasje.

-Sanitær / Vaskerom:

Manglende dreusspalte, alder og slitasje.

-Fast inventar / Vaskerom:

Ufagmessig utførelse.

Bygningsdeler som har fått TG3:

-Gulv på grunn:

Skjevheter og fuktindikasjoner.

-Ventilasjon:

Ikke tilfredsstillende luftveksling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstillende plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 33 890,-pr. 2025

Inkluderer renovasjon, feiing, vann og avløp.

Andre utgifter

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

TV/bredbånd, alarmer, etc.

Eiendomsskatt

Kr 83,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 143 806,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 575 224,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 721 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet tomt med grønne plenområder, gruset gårdsplass og beplantning.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Tuen i Lillestrøm kommune, kun en kort kjøretur fra både Lillestrøm og Fetsund. I nærområdet finner du skoler, barnehager, gode kollektivmuligheter og et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Lillestrøm kommune byr på et rikt kulturliv og vakker natur som gir gode muligheter for friluftsliv. Her finner du et mangfold av skiløyper og fine badesteder som Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. I Lillestrøm sentrum, kun ca. 7 minutter unna med bil, ligger også Nebbursvollen Friluftsbad – et populært badested for både små og store.

Området har asfalterte gang- og sykkelveier i vakre omgivelser langs Nitelva. Fet IL tilbyr gode idrettsfasiliteter med fotballbaner, friidrettsbane og idrettshall (Fet hallen). I tillegg finner du Heia skistadion med lysløyper og anlegg for skiskyting. Fet Golfklubb har en 9-hulls bane like ved Nordre Øyeren naturreservat. Fetsund lenser, som er fredet, ligger i et vakkert naturområde ved inngangsporten til Nord-Europas største innlandsdelta, og byr på både natur- og kultursti.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, Coop OBOS Hypermarked, Coop Extra og Spar. For et bredere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv som en naturlig møteplass midt i bykjernen. Strømmen Storsenter, med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, er også lett tilgjengelig.

Området har svært gode kollektivmuligheter med buss, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Tuen. Med bil tar det omtrent 7 minutter til Lillestrøm, 8 minutter til Fetsund, 10 minutter til Strømmen, 21 minutter til Oslo S og 27 minutter til Oslo

lufthavn.

Eiendommen ligger nær Hovinhøgda barneskole og Østersund ungdomsskole. For ungdomsskoleelever tilbys det skolebussordning. I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærområdet, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjenning av byggemelding for tilbygg og garasje.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på

plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et område som ikke er regulert. Nærliggende områder er regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg, jord-/skogbruk og kjørevei.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, og berøres av faresone. Nærliggende områder er avsatt til LNRF - tiltak for stedb. næring - nåværende, vei - nåværende og faresone.

I henhold til Lillestrøm kommune er det for tiden ingen regulerings saker under behandling som berører denne eiendommen.

I henhold til geodata mottatt av Lillestrøm kommune fremkommer det at eiendommen ligger under marin grense og i et området med mulighet for marin leire da løsmassetypen på eiendommen er elve- og bekkeavsetning. Geodata for flomsone viser at boligen berøres av 200-års flomsone. Eiendommen ligger i gul støysone med støy fra vei, og ligger under område for kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider: <https://lillestroem.kommunegis.no/>
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:

3205/409/13:

07.01.1924 - Dokumentnr: 800002 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:409 Bnr:3

16.10.2019 - Dokumentnr: 1226247 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:409 Bnr:68

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1264804 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0227 Gnr:9 Bnr:13

01.01.2024 - Dokumentnr: 293699 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:409 Bnr:13

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema 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 kontaklinformasjon, 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 oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Nordvik grunnpakke kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-

Tilrettelegging kr. 15 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Infoland - Kommunale opplysninger ca. kr. 1 500,-

Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-

Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-

Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 123,-

Utlegg foto ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 103 563,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. juli 2025

Megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Tuenvæien 4B

Tuenveien 4B

Nabolaget Åkrene - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyrelere
- Etablerere

Skoler

| | | |
|-----------------------------------|--------|---------|
| Hovinhegda skole (1-7 kl.) | 4 min | 3 km |
| Garderåsen skole (1-7 kl.) | 6 min | 4,5 km |
| Riddersand skole (1-7 kl.) | 7 min | 5,5 km |
| Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) | 6 min | 4,9 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.) | 9 min | 5,4 km |
| Lillestrøm videregående skole | 7 min | 4,7 km |
| Sørumsand videregående skole | 16 min | 13,9 km |

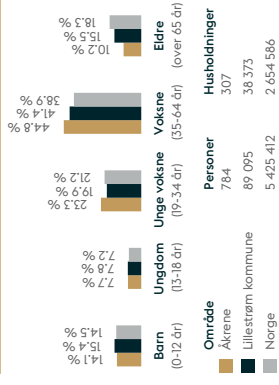
Offentlig transport

| | |
|---|--------------------------|
| Tuen Linje 320, 470, 470E, 480, 490 | 5 min ⚡ 0,3 km |
| Tuen stasjon Linje R14 | 5 min ⚡ 0,4 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 29 min 🚆 25 km |
| Oslo Gardermoen | 30 min 🚆 |

Barnehager

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Tienbråten ressursbarnehage (1-5 ...) | 3 min 🚶 2 km |
| Lillehagen Fus barnehage (1-5 ...) | 3 min 🚶 2,9 km |
| Sommerly barnehage (0-5 år) | 4 min 🚶 3,6 km |

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

| | | |
|------------------|--------|---|
| Åkrene Arena | 25 min | ⚡ |
| Balnes ballplass | 3 min | 🚶 |
| Spensst Fetsund | 5 min | 🚶 |
| Trento Sørumsand | 16 min | 🚶 |

«Stille, rolig område. Barn kan bevege seg relativt sikkert. Flott område for de med katt og hund.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Gateparkering

Lett 84/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/hid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolags.no og er aggregerte data basert på svar innhentor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Norobit Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolags.no m.t. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport - Tuenveien 4 B, 2000 LILLESTRØM

Tuenveien 4 B, 2000 LILLESTRØM
Selveier enebolig:
3205-409/13/0/0

Grunnkrets:
Åkrene
Kommune:
Lillestrøm

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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



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

OPPDRAKSINFORMASJON

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



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

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688



Martin Hoem

Martin Hoem

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

Medlem av
NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato 4. juli 2025

Til stede Selger/eier
Befaring utført med utlånt nøkkel.
Opplysninger oppgitt av eier over telefon.

Takstingeniør
Martin Hoem

Egenerklæring Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

Majoriteten av boligen er nyoppusset og fremstår generelt i god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har noe avvik og har behov for modernisering innen nær fremtid.

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

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|-------------------|---|--|
| TG 3 - | Gulv på grunn | Skjevheter og fuktindikasjoner. |
| TG 2 - | Kryperom | Manglende lufting og risikokonstruksjon. |
| TG 2 - | Rom under terreng | Risiko for fukt. |
| TG 2 - | Drenering | Manglende fall fra bygget. |
| TG 2 - | Utstyr på tak | Manglende snofanger på deler av taket. |
| TG 2 - | Trapper - kjeller | Ikke tilfredsstillende fallsikring. |
| TG 2 - | Vinduer | Alder og slitasje. |
| TG 2 - | Innvendige dører | Alder og slitasje. |
| TG 2 - | Gulv - Kjeller | Saltsutslag og ujevnheter. |
| TG 2 - | Pipe | Tildekt med organisk materiale. |
| TG 2 - | Ledningsnett for sanitær | Manglende fuktsikring og alder på vannpumpe i kjeller. |
| TG 2 - | Varmtvann | Alder. |
| TG 3 - | Ventilasjon | Ikke tilfredsstillende luftveksling. |
| TG 2 - | Overflater, vannrett sjikt og sluk - vaskerom | Manglende lekkasjesikring, alder og slitasje. |
| TG 2 - | Sanitær - vaskerom | Manglende drensspalte, alder og slitasje |
| TG 2 - | Fast inventar - vaskerom | Ufagmessig utførelse. |

BEBYGGELSEN

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

| Eiendomsinformasjon | |
|---------------------------|--|
| Byggeår | 1927 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland. |
| Bebyggelsen | Enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong og lettklinkerbetong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med beiset panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekktet med takstein og takplater. Sidebygning Frittstående carport i enkel betong- og trekonstruksjon. |
| Oppvarming | Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad. |
| Tilhørende arealer | Parkering Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. |
| Tilknytning vann og avløp | Offentlig, via private stikkledninger. |
| Tomteareal | 721.9 m ² |
| Hjemmelshaver | Dorota Lokaj og Krzysztof Lokaj |

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

| Årstall | Oppgradering | Utført av | Dokumentasjon |
|---------|---|------------|---------------|
| 2025 | Bygd klimavegger hvor det er montert GU-plater utvendig, forsterket bindingsverk, ny isolasjon, ny utlekking med isolasjon på innervegger og nye innvendige gipsplater. | Håndverker | Ikke aktuelt |
| 2025 | Montert ny fasade med panel i malmfuru, impregneret med jernvitrol. | Håndverker | Ikke aktuelt |
| 2025 | Montert nye PVC-vinduer, balkongdor og nye entrédører. | Håndverker | Ikke aktuelt |
| 2025 | Komplett nytt sanitæranlegg, med unntak av vaskerom i kjelleren. | Håndverker | Ikke aktuelt |
| 2025 | Montert helt nytt elektrisk anlegg. | Håndverker | Ikke aktuelt |
| 2025 | Oppført to nye bad, samt renovering av ett bad i 1. etasje. | Håndverker | Ikke aktuelt |
| 2025 | Nye gulvoverflater i 1. - og 2. etasje. | Håndverker | Ikke aktuelt |
| 2025 | Etablert hybel i en del av 1. etasje. | Håndverker | Ikke aktuelt |
| 2025 | Nytt kjøkken i 1. etasje. | Håndverker | Ikke aktuelt |

Kommentar

Eier informerer at boligen er renoveret av en entreprenør som ikke har sendt over dokumentasjon pga. av at enkelte punkter skal ferdigstilles. Tilstandsgradene tildelt i rapporten er basert på at eier får oversendt komplett dokumentasjon.

VURDERINGER

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

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

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

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

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

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG I.U. >

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

Vurdering

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

Gulv på grunn

TG 3 >

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Ja.

Kjeller: Skjevheter over to meters avstand i en gang er målt til 30 mm.

Det er målt flere skjevheter i hele kjelleren.

I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?

Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av flislagte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

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

Ja. Fuktoverflateindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt.

Vurdering

Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 20 mm, og/eller totale avvik over 30 mm gi tilstandsgrad 3. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Kostnadsestimatet for en eventuell avretting er satt til 100 000 - 150 000 kr, men faktiske kostnader kan avvike.

TG 3 er basert på ovennevnte skjevheter og fuktindikasjoner.

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

Kryperom

TG 2 >

Kryperom med adkomst via utvendig luke i grunnmur.
Fuktsperre mot grunn.

Er hele kryperommet tilgjengelig for inspeksjon?

Nei, det er kun tilgang fra inspeksjonsluken. Deler av kryperommet er ikke mulig å inspisere fra luken.

Er det registrert synlige vannansamlinger i rommet?

Nei.

Er det registrert fukssikring på bakken i kryperommet?

Ja. Det er lagt ut en duk som fungerer som fukssikring mot grunn.

Er det funnet tydelige tegn til skader i treverket forårsaket av fukt eller skadedyr ved hjelp av stikktakninger?

Nei. Stikktakninger er utført med en skrutrekker, uten at det ble registrert skader på akkurat disse punktene.

Er det registrert tydelige tegn til muggvekst på overflater?

Nei.

Er det registrert fukt utover normale verdier ved fuktmåling i treverk?

Nei. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Er det registrert delaminering og avskalling i betong?

Nei.

Er ventilasjonen i rommet funnet tilfredsstillende?

Nei. I dette tilfellet er kryperomnets ventilasjon ikke funnet tilfredsstillende. Det anbefales å montere friskluftsentilert på alle yttervegger.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunn ovennevnte punkt i forbindelse med manglende ventilering av kryperommet og på generelt grunnlag da kryperom er å anse som en risikokonstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fukssikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fukskader i konstruksjonen. Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med jevne mellomrom. Dersom hele eller deler av kryperommet ikke er tilgjengelig for inspeksjon må risikoen tilknyttet dette tas på alvor.

Rom under terreng

| | |
|-------------------|------|
| Rom under terreng | TG 2 |
|-------------------|------|

Alle rom i kjelleren er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvcondens, svartesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedy? **Nei.** Merk at fuktskader i slike konstruksjoner vanligvis ikke vil kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden, men kan potensielt oppstå skjult i konstruksjonen.

Er det observert riss og sprekker på veggene og himlingenes overflater? **Nei.**

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen? **Ja.** Hulltaking med fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

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

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

Utvendig drenering

| | |
|-----------|------|
| Drenering | TG 2 |
|-----------|------|

Utvendig drenering er ifølge eier fra 2025. Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren? **Ja.** Fuktindikator er ikke benyttet på tilfeldige punkter siden alle kjellervegger er foret ut med organisk materiale.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur? **Ja.**

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen? **Nei.** Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende fall fra bygningen.

Vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid for utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

| | |
|--------------------------------|------|
| Yttervegger og utvendig fasade | TG 1 |
|--------------------------------|------|

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong og lettlinkerbetong. Yttervegger er kledd med panel, behandlet med jernvitrol. Grunnmuren er pusset og malt og kledd med fasadeplater.

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

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren? **Nei.**

Er det ved stikkprover rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen? **Nei, det er registrert luftespalter bak undersiden panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.**

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakingen på trefasaden? **Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.**

Er det observert vesentlige skjelheter/riss/sprekker på fasaden? **Nei.**

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprover i nedkant av kledningen? **Nei, det er registrert museband/sperre ved stikkprover.**

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholds nivå som kan gi forkortet levetid? **Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.**

Vurdering
Det er begrenset inspeksjonsmuligheter av grunnmuren på grunn av innvendig bekledning, utvendig fasadeplater og plassering av terrasser/plattinger. Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

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

Etasjeskiller

| | |
|---------------|------|
| Etasjeskiller | TG 1 |
|---------------|------|

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjelheter ved bruk av linjelaser? **Nei.**

- etasje: Skjelheter over to meters avstand i spisestuen er målt til 4 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 3 mm.
- etasje: Skjelheter over to meters avstand i gangen er målt til 6 mm.

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

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking

TG 1

Saltak i trekonstruksjon.
 Luftespalter i gesimsler.
 Loft med adkomst fra loftsluke.
 Loftet er ikke besiktiget grunnet manglende adkomst.
 Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.

Yttertaket er tekktet med takstein og takplater.
 Undertak i rupanel.
 Taktekingen er ifølge eier fra ca. 2019.
 Pipen er helbeslått over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
 Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele lofts-konstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
 På grunn av manglende adkomst til takkonstruksjonen er loftet primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt lofts-luken. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.
 Det anbefales at dette kontrolleres av en fagperson.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?
 Nei.

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

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
 Det er ikke observert tegn fra luken.

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

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

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

Vurdering
 Det anbefales at det etableres adkomst til lofts-konstruksjonen for en utvidet kontroll.
 Det er ikke observert noen åpenbare avvik på befaringsdagen og takkonstruksjonen tildeles derfor TG 1.

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

Takrenner og nedløp

TG 1

Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drensrør.

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

Er bortledning av takvann funnet tilfredsstillende?
 Ja, nedløpsrør er ført ned i drensrør.

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

Utstyr på tak

TG 2

Snofangere på enkelte felt.
 Stige med adkomst til skorstein.

Er det krav til snofanger?
 Ja.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?
 Ja.

Vurdering
 TG 2 er gitt på grunn av manglende snofangere på hele taket.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

Repostrapp med trinn og vanger i tre, ned til kjelleren.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
 Nei.

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

Mangler det håndløper i trappeløp?
 Ja, det mangler håndløper på begge sider av trappen.

Vurdering
 TG 2 er gitt på grunn av manglende håndløpere i trappeløpet.

Trapper

TG 1

U-trapp med trinn og vanger i malt tre.
 Rekkverk i glass.
 Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
 Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,95 meter.

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

Mangler det håndløper i trappeløp?
 Under befaringsdagen manglet det håndløper på en side av trappen.
 Det er i etterkant av befaringen montert håndløper, denne er kun besiktiget via oversendte bilder.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 0

Ytterdører i tre med glassfelt.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

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

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemeanismen?
Nei.

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

Vinduer

TG 0

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslorte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemeanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

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

Vinduer

TG 2

Vindu i kjeller med enkle glass.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslorte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemeanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

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

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre i kjelleren.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemeanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering
Dorvridere fremstår som løse og bør strammes/byttes.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

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

Innvendige dører

TG 0

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemeanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

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

Innvendige overflater

Gulv

TG 2

Kjeller:
Flislagte overflater.

Vurdering
Det er observert tegn til saltutslag flere steder.
Det er registrert ujevnheter i overflater.

TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold.

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

Gulv

TG 0

1. - 2. etasje:
Fliser i entréene.
Laminat og parkett for øvrig.

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

Vegger

TG 1

Kjeller:
Sparklet og malte plater, samt malte plater.

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

Vegger

TG 0

1. - 2. etasje:
Sparklet og malte plater.
Panel på enkelte vegger i 1. etasje.

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

Himling

TG 1

Malt trepanel og malte plater.

Kjeller: Himlingshøyde i gangen er målt til 2,26 meter.

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

Himling

TG 0

Sparklet og malte plater.

1. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,45 meter.
2. etasje: Himlingshøyde i gangen er målt til 2,43 meter.

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

Pipe

Pipe

TG 2

Teglsteinspipe.
Feieluke er synlig i kjelleren.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei. Pipen er tildekket fra alle sider og er ikke inpisert.

Vurdering

TG 2 er gitt da pipen er tildekket med organiske og brennbare materialer. I henhold til gjeldende forskrifter skal pipeløp ha minimum 10 cm avstand fra brennbare materialer og alle 4 sider skal være synlige for inspeksjon. Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp. Det anbefales at en feier engasjeres for å ta en vurdering av pipeløpet og pipen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2

Ledningsnett for vannliforsel med rør-i-rør.
Fordelerstokken er lokalisert i en utlekket kasse i vaskerommet i underetasjen.
Vannliforsel i krombelagte kobberør i vaskerommet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Elektrisk avløpspumpe for sanitærutstyr i vaskerommet, montert i en utlekket kasse.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Hovedstoppekran i boligen er ikke lokalisert.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandedbatteri i kjøkkenet.

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

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering

Alt av ledningsnett i 1. - og 2. etasje er montert nytt i 2025.
Ledningsnett i vaskerom er av ukjent alder.
Avløpspumpen i vaskerom fremstår som noe eldre og må forventes utskiftet i den kommende tiden.
TG 2 er basert på tilstanden på avløpspumpen og manglende automatisk vannstopper i begge kjøkken.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området.
Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

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

Varmtvannsbereider

TG 2

Varmtvannsbereider på 200 liter, produsert i 2013. Bereideren er montert i vaskerommet.
Strømtiforsel via stikkontakt.

Er bereideren lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt bereideren?
Nei.

Er bereideren tilstrekkelig understøttet?
Nei, bereideren er montert på en oppbygd treplate.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
 Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
 Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen og gang i kjelleren.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Nei. Mangler ildfast plate foran peisen i 1. etasje. Dette utgjør en sikkerhetsmessig risiko ved bruk av ildstedet.
 Ifølge eier er dette bestilt og skal leveres i august.
 Avviket er derfor ikke hensynstatt i vurderingen.

Ventilasjon

TG 3

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet i 1. etasje.
 Luftgjenvinning i to soverom.
 Kullfilterventilator i kjøkkenet.
 Ventilator i hybel, ledet ut gjennom yttervegg.
 Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
 Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.
 Enkelte oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
 Det er manglende avtrekk fra badet i 2. etasje, noe som kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet.

Er det utført rens, eller fornying?
Ja, det er montert luftgjenvenning i to soverom i 2025.

Vurdering
 TG 3 er basert på manglende avtrekk fra badet i 2. etasje.
 Det bør installeres friskluftsentilator i alle oppholdsrom.
 Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk fra badet må påregnes.

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000 kr.

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

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 0

Hoveddel:
 Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
 Benkeplate i naturstein med underlimt kum.
 Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
 Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2025.
 Produsent: Rust

Hybel:
 Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
 Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
 Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
 Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2025
 Produsent: IKEA:

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

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

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 0

Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 28 m².
 Dekket er belagt med terrassebord.
 Rekkverk i trekonstruksjon.
 Rekkverkshøyden er målt til 1,02 m.

Nordvendt terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet til hoveddelen, ca. 16 m².
 Dekket er belagt med terrassebord.
 Rekkverk i trekonstruksjon.
 Rekkverkshøyden er målt til 1,03 m.

Nordvendt terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet til hybdelen, ca. 11 m².
 Dekket er belagt med terrassebord.
 Rekkverk i trekonstruksjon.
 Rekkverkshøyden er målt til 1,03 m.

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

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

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuksksikring mot yttervegg?
Nei.

Bad 1. etasje - Hoveddel

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2025.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Eier informerer at boligen er renovert av en entreprenør som ikke har sendt over dokumentasjon pga. av at enkelte punkter skal ferdigstilles.

Tilstandsgradene er basert på at eier får oversendt komplett dokumentasjon som beskriver materialbruk og arbeidsbeskrivelse.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

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

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

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt?

Det vannrette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei.

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

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

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

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

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

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

Nei.

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

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med skillevegg i herdet glass.

Veggfestet klosett med innebygget sistorne.

Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringspalte under veggfestet klosett?

Ja.

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

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter.

Speil med belysning over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Bad 2. etasje - Hoveddel

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier nyoppført i 2025.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Eier informerer at boligen er renovert av en entreprenør som ikke har sendt over dokumentasjon pga. av at enkelte punkter skal ferdigstilles.

Tilstandsgradene er basert på at eier får oversendt komplett dokumentasjon som beskriver materialbruk og arbeidsbeskrivelse.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

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

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

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt?

Det vannrette sjiktet er fra badets oppføringsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei.

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

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

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

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

Nei.

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

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass.

Veggfestet klosett med innebygget systerne.

Servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Ja.

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

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter.

Speil med belysning over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Bad 1. etasje - Hybel

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier nyoppført i 2025.

Er det fremstilt dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Eier informerer at boligen er renoveret av en entreprenør som ikke har sendt over dokumentasjon pga. av at enkelte punkter skal ferdigstilles.

Tilstandsgradene er basert på at eier får oversendt komplett dokumentasjon som beskriver materialbruk og arbeidsbeskrivelse.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i romnets veggkonstruksjon?

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

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

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt?

Det vannrette sjiktet er fra da badet ble nyoppført.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei.

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

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

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

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

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

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sistene.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Er det dreneringspalle under veggfestet klosett?
Ja.

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

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vaskerom

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er av eldre dato.

På grunn av vaskerommets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vannnett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

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

Gulv- og veggoverflater, vannnett sjikt og sluk

TG 2

Gulv og vegger er flislagte.

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannnett sjikt?
Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemning i sluket?
Det er ikke sluk i vaskerommet. Ifølge eier ligger kjelleren i et område hvor det er risiko for flom og det er derfor ikke montert sluk. Det er isteden montert en vannpumpe som pumper bruksvann til avløpet.

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

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Ja. Vaskerommet bærer preg av ufagmessig utførelse.

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

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

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

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

Vurdering
Vaskerommet har ikke sluk i gulvet, noe som avviker fra preakseptert løsninger. Det er installert en pumpe som leder bruksvann til avløpssystemet. Løsningen er funksjonell, men gir redusert sikkerhet ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner. Ved lekkasje fra sanitær installasjoner vil det være risiko for vannskade, da gulvet mangler sluk for fri avrenning. Risikoen øker dersom pumpeystemet svikter eller lekkasje oppstår uten at det oppdages umiddelbart. Det anbefales å etablere tiltak for lekkasjesikring, for eksempel lekkasjestopper med automatisk avstenging og varsel ved vannlekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold, alder på vannnett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vannrette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

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

Sanitær

TG 2 -

Veggfestet klosett med innebygget sistene.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringspalte under veggfestet klosett?

Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over, alder og normal slitasje.

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

Fast inventar

TG 2 -

Plassbygde hyller belagt med fliser.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av ufagmessig utførelse.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringskap med jordfeilautomater i hoveddel og hybel.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvene.

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

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

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

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Alt elektrisk anlegg er nytt i 1.- og 2. etasje.

Kjeller er av eldre dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bor det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

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

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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



Arealer

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Kjeller | 49 m ² | | | |
| 1. etasje | 93 m ² | | | 55 m ² |
| 2. etasje | 54 m ² | | | |
| Sum | 196 m² | | | 55 m² |
| Totalt bruksareal | 196 m² | | | |

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

Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong |
|------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|
| Kjeller | | Vaskerom, to ganger og to boder. | |
| 1. etasje | | To bad, to entréer, to kjøkken, to stuer, spisestue og gang. | |
| 2. etasje | | Bad, gang og tre soverom. | |

Primær- og sekundærareal

| Nivå | Primærareal P-rom | Sekundærareal S-rom | Primærrom P-rom | Sekundærrom S-rom |
|------------------|----------------------|------------------------|--|----------------------|
| Kjeller | 28 m ² | 21 m ² | Vaskerom og to ganger. | To boder. |
| 1. etasje | 93 m ² | | To bad, to entréer, to kjøkken, to stuer, spisestue og gang. | |
| 2. etasje | 54 m ² | | Bad, gang og tre soverom. | |

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

FORUTSETNINGER

Omfang

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

Undersøkelsene

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

Tilstandsgradene

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

Begrensninger

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

Arealer

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

Selgers/kjøpers ansvar

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

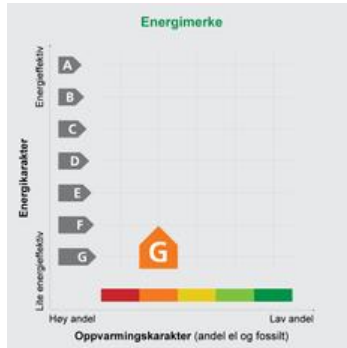
Gyldighet

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

ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|-----------------------|--------------|
| Adresse | Tuenveien 4 |
| Postnr | 2000 |
| Sted | LILLESTRØM |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 9 |
| Bnr. | 13 |
| Seksjonsnr. | |
| Festnr. | |
| Bygn. nr. | 150368502 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2017-829678 |
| Dato | 30.10.2017 |



| | |
|--|-----------------|
| Eier | Privat |
| Innmeldt av | Per Erik Haugen |
| Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen | |

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 ei, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel ei, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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 byggskaider.

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.

| | |
|---------------------------------|--|
| Registrering: | Attest utstedt med enkel registrering. |
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1967 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 200 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|---------------------------------|--|
| Oppvarming: | Elektrisitet Ved |
| Ventilasjon: | Kun naturlig |
| Detaljering varmesystem: | Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn |

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

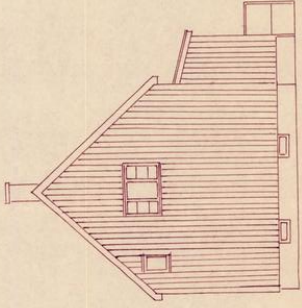
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

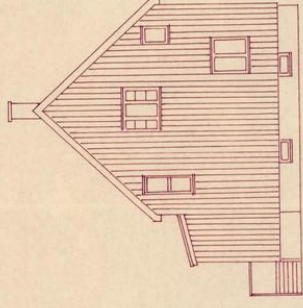
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



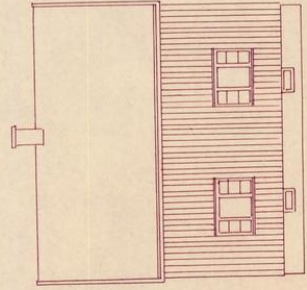
Approbert
Fot-bygningeråd



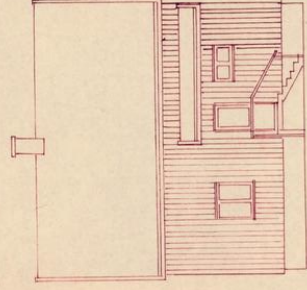
østfasade.



vestfasade.



sødfasade.



nordfasade.

Eienheten Føvang, Tjøenveien
Fot

Fasade
Mål 1:100
april 1968

Fr. Randi Bakken
Åkrene pr. LILLESTRØM

Ad. garasje på gnr. 9 bnr. 13.

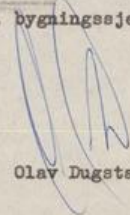
I henhold til fullmakt har bygningsjefen godkjent Deres byggemelding av 5. ds. ang. oppføring av garasje.

Godkjennelsen er gitt på disse vilkår:

1. Byggearbeidet må utføres etter departementets byggeforskrifter og gjeldende vedtekter for stedet.
2. Byggearbeidet må utføres (ledes) av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende.
3. Plasseringen av garasjen må skje i henhold til situasjonsplan, slik som forøvrig tilstøtende nabo har godkjent.
4. Såfremt avstanden fra garasje til våningshus eller annen bebyggelse blir mindre enn 5,0 meter, må garasjen innvendig kles med brannherdige plater.

Den godkjente byggemelding fåes utlevert på herredskassererens kontor mot innbetaling av gebyret for behandling og tilsyn.

Fet kommune, bygningsjefen, den 8. aug. 1968.


Olav Dugstad

Gjenpart: Rolf Hoftvedt, Åkrene.

3/
Approben
Fet bygningsråd

Herr Per Odd Bakken
Tuenveien
Åkrene nr. Lillestrøm.

Nedenfor følger en utskrift av bygningsrådets forhandlings-
protokoll fra møtet den 26. ds.:

Sak nr. 157/67 - Til- og ombygging av våningshus på gar. 9,
bnr. 13.

Byggemelding og tegninger fra herr Per Odd Bakken, som melder
at han akter å oppføre et tilbygg til sitt bestående vånings-
hus samt ombygge.

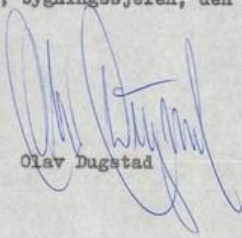
Vedtak:

Byggemeldingen godkjennes og tillatelse til oppføring av til-
bygget etc. etter tegningene gis. På grunn av de vanskelige
kloakkforhold på stedet finner ikke bygningsrådet å kunne
tillate at det omsøkte w.c. blir installert. Denne installa-
sjon må derfor utestå inntil videre.-
Forsvrig må alt arbeide utføres etter departementets bygge-
forskrifter og gjeldende vedtekter for stedet.
Ansvarshavende byggmester må anmeldes til bygningsrådet før
byggearbeidet igangsettes.

Retts utskrift.

Dengodkjente byggemelding fåes utlevert på herredskassererens
kontor mot betaling av gebyret for behandling og tilsyn.

Fet kommune, bygningsjefen, den 29. sept. 1967.


Olav Dugstad

S.M. H. 110
Reg. nr. 68

2

Approbert
Fet bygningsråd

Fr. Randi Bakken
Tuenvegen
ÅKRENE

Ad. oppføring av tilbygg til bestående våningshus på
gnr. 9 bnr. 13.

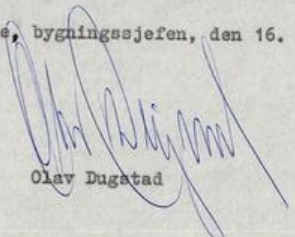
Byggemelding vedr. ovennevnte tilbygg er mottatt.

I henhold til fullmakt har bygningsjefen godkjent byggemeldingen på disse vilkår:

1. Alt Byggearbeide må utføres etter departementets byggeforskrifter og gjeldende vedtekter for stedet.
2. Byggearbeidet må utføres (ledes) av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende.
3. Nye installasjoner av bad, w.c. etc. må ikke finne sted før kloakkspørsmålet er nærmere avklart.

Den godkjente byggemelding fåes utlevert på herredskassererens kontor mot innbetaling av gebyret for behandling og tilsyn.

Fet kommune, bygningsjefen, den 16. mai 1968.


Olav Dugstad

Pipe Eksperten AS
 Postboks 2086

1760 HALDEN

| | | | |
|-------------------------|------------------|------------|------------|
| Deres ref.:/deres dato: | Vår ref.: | Arkivkode: | Dato: |
| 26.10.2016 | 2016/2104-2/MOHE | 9/13 | 16.11.2016 |

Tillatelse til reparasjon av pipe i bolighus på gnr./bnr. 9/13, Tuenveien 4 - Tiltakshaver: Ghebremariam Teklay

Fet kommune viser til søknad datert 26.10.2016 fra Pipe Eksperten AS på vegne av Ghebremariam Teklay om tillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3, jf. § 20-1 til reparasjon av pipe i bolighus på gnr. 9, bnr. 13.

Enheten Samfunn og næring behandler denne saken etter myndighet tildelt enheten i kommunens delegeringsbestemmelser.

Gjeldende plangrunnlag:

Gnr. 9, bnr. 13 ligger i området avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2014-2026, vedtatt av Fet kommunestyre den 22.06.2015.

Samfunn og nærings samlede vurdering:

I medhold av pbl § 20-3, jf. § 20-1 første ledd bokstav b godkjennes søknaden datert 26.10.2016 fra Pipe Eksperten AS om reparasjon av pipe i bolighus på gnr. 9, bnr. 13. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker innse søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen. Dokumentasjon i samsvar med pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens kapittel 8 skal vedlegges. Kommunen vil utstede ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket når den har mottatt søknaden med nødvendig dokumentasjon.
2. Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført og kontrollert i henhold til krav og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder vilkårene i denne tillatelsen.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for endelig vedtak i klagesaken.

Klagerett:

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser. Tillatelsen kan derfor påklages av sakens parter eller av andre med rettslig klageinteresse til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, se vedlagte melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Saksbehandlingsgebyr:

Etter Fet kommunes gebyrregulativ for arbeider etter plan- og bygningsloven plikter den som får utført tjenester etter regulativet å betale saksbehandlingsgebyr til kommunen. Det totale byggesaksgebyret for Samfunn og nærings behandling av denne saken fremgår av fakturagrunnlaget, som er vedlagt dette brevet. Faktura for det totale byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver, som er ansvarlig for gebyrbetalingen. Gebyret forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato.

Med hilsen

Eystein Wilhelm Ruyter
 Fagleder byggesak


Morten Hesselberg
 Avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Fakturagrunnlaget for det totale byggesaksgebyret.
 Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.

- sammen skaper vi trivsel og utvikling i Fet



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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

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.

482 86 852



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

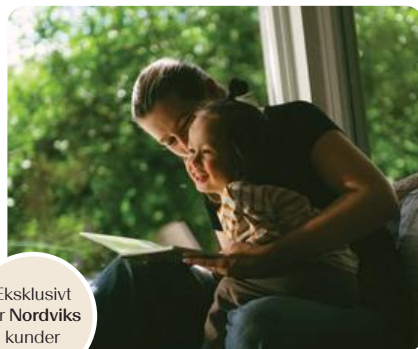
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for Nordviks kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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



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



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



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



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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

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

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Tuenveien 4B 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 409, bnr 13 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm 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

