

Veslejordet 18



Velkommen til

Veslejordet 18



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Rælingen - Smestad

Moderne og innholdsrik villa – Utleieleilighet – Høy standard - Integrert garasje – 432kvm – Bergvarme - Panoramautsikt!

Prisantydning	14 500 000,-
Omkostninger	363 850,-
Totalpris	14 863 850,-
BRA-i	418 kvm
Totalt BRA	432 kvm
Soverom	6
Etasje	4
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2014
Megler	Håvard A. Bjerke
Telefon	924 63 019
E-post	h.bjerke@nordvikbolig.no
Megler 2	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	n.haugen@nordvikbolig.no




18



Kort fortalt

Veslejordet 18 er en stor, innholdsrik og moderne villa med utleieleilighet i underetasjen.

Boligens gode beliggenhet på feltet sikrer upåklagelige solforhold, og utsikten er vidstrakt og misunnelsesverdig både inne og ute.

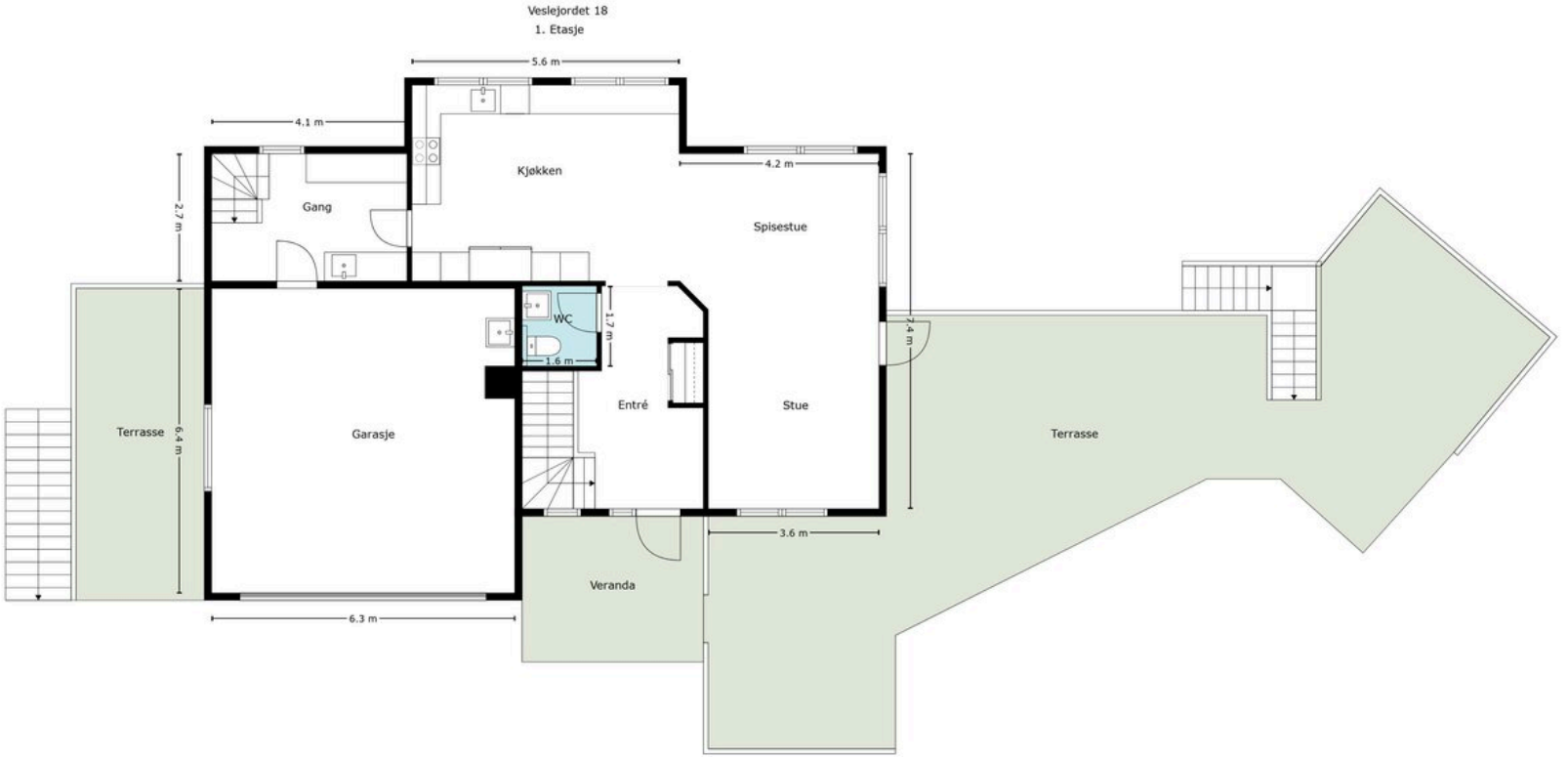
Høydepunkter:

- Boligen er på hele 432 kvm
- Høyt og flott plassert på boligfeltet
- Utleieleilighet i kjelleretasjen
- Flott hall med skyvedørsgarderobe
- Fantastisk panoramautsikt
- Gode solforhold
- 5 soverom i hoveddelen
- Bergvarme som sikrer lave energikostnader
- Vannbåren gulvvarme i flere rom
- Integrert dobbelgarasje ved hoveddel
- 2 elbilladere i garasjen
- 5 solrike terrasser
- Fibernett og kablet internett til alle rom
- HDL smarthus installasjon for lysstyring
- Meget barnevennlig beliggenhet
- Kort vei til skoler og barnehager



Arealer og innhold

BRA-i:	418 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	432 kvm
TBA:	267 kvm



Takst huset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

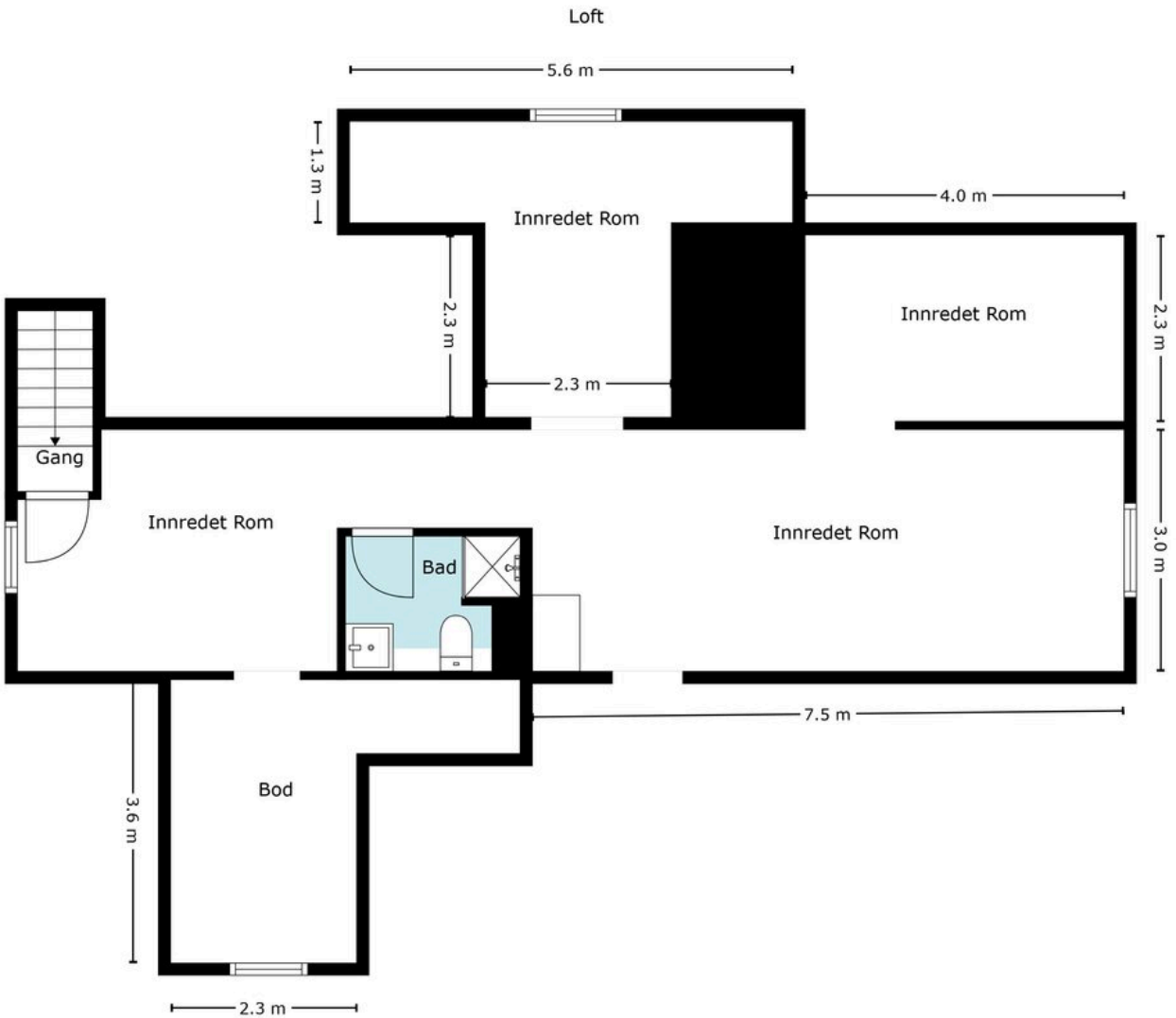
Forklaring av bilde/rommet



Takstuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

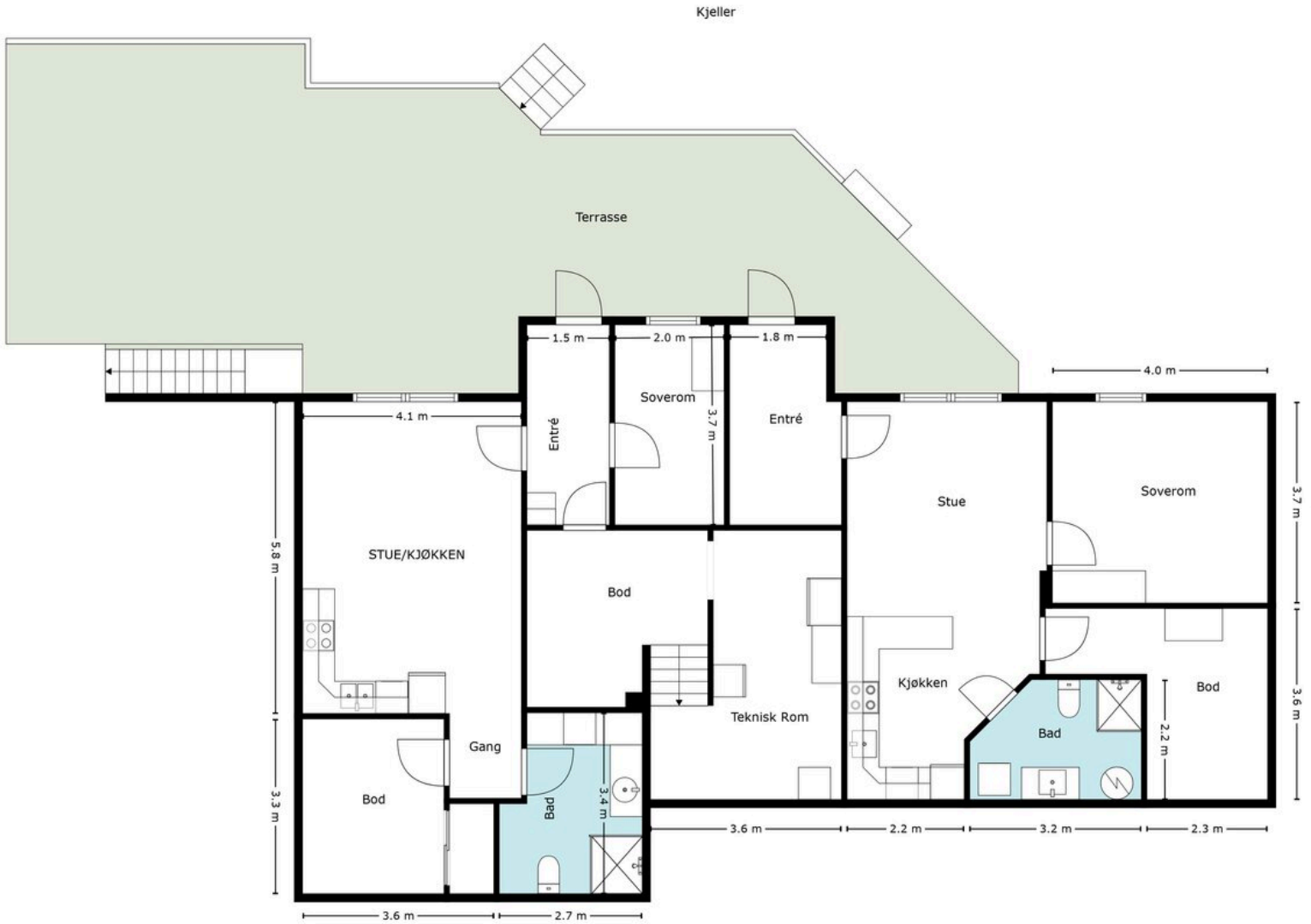
Forklaring av bilde/rommet



Takstthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

Forklaring av bilde/rommet



Takstthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Veslejordet 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0093/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96, bnr 155 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 162 (ideell andel 1/31) / Gnr 96, bnr 165 (ideell andel 1/17) / Gnr 96, bnr 167 (ideell andel 1/6) i Rælingen kommune

Selgere
Anders Bistrup Karlsen
Katrine Eek

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
383 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 883 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
4

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 418 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 432 kvm
TBA: 85 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utvendig bod 1 er målt til 10,54m2.
Utvendig bod 2 er målt til 13,74m2.

Takhøyde Kjeller: 2,68m.
Takhøyde underetasje: 2,47m.
Takhøyde 1. etasje: 2,55m.
Takhøyde loft: 2,03m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Solforhold

Sol fra morgen til ca. kl.2100/2130.

Innhold

1. etasje: Trapperom, trimrom, bad/wc, vaskerom og 4 soverom.
2. etasje: Entré, gang, wc-rom og stue/spisestue/kjøkken.
Loftsetasje: Bad/wc og 2 innredede rom.
Kjelleretasje, hoveddel: Entré, stue, bad/wc, soverom og 2 boder, trapperom, og teknisk rom.
Kjelleretasje, leilighet: Entré, bad/wc/vaskerom, soverom, bod og stue/kjøkken.
Annet: Utebod på ca. 10,5 kvm og utebod på ca. 13,7 kvm.

Standard

Boligen fremstår med høy standard, tidsmessige fargevalg og familievennlig planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et herlig allrom med møbleringsfrihet, og kjøkkenet er lekkert og velutstyrt. Videre er det tre bad, wc-rom, vaskerom, trimrom, hall, kjellerstue og fem gode soverom. Utleieleiligheten har egen inngang, entré, bod, bad/wc/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Entré
Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti som gir et utmerket førsteinntrykk av det flotte, innholdsrike huset. Her er det asfaltert adkomst, repos i tre og takmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en lekker hall med beigemalte vegger, downlights i himlingen og blanke fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en bred skyvedørsgarderobe med hvite høyglansfronter.

Kjøkken
Kjøkkenet har et stilfullt og moderne design med langstrakte benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen har hvite, glatte fronter, takhøye skap og sort benkeplate i stein med planlimt kum. Av integrerte hvitevarer finner vi oppvaskmaskin, dampovn, stekeovn og koketopp, og kjøkkenet er videre utstyrt med ventilator, komfyrvakt og waterguard. Over den lange kjøkkenbenken er det store vinduer med misunnelsesverdig utsikt.

Stue
Stuen i hoveddelen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et stort og innbydende allrom. Den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering – her kan det innredes med sofagruppe og tv-/mediastasjon i én del, spisestue i egen sone og et ytterligere spisebord ved kjøkkenet.

Veggene er malt opp i hvitt og varm dempet bruntone, og rommet har downlights i himlingen og enstavs parkett på gulvet. Via store vinduer er det langstrakt, flott utsikt, og ved spisestuen er det utgang til en herlig terrasse hvor både sol og utsikt kan nytes videre.

Innredet loft
I loftsetasjen er det to innredede rom og et bad/wc. De innredede rommene har hvitmalte overflater mot gylne parkettgulv, og vinduer på gavelveggene gir fin, naturlig lyssetting på dagtid. De åpne og luftige arealene byr på mange

spennende bruksmuligheter, og det er montert downlights i himlingen i den største sonen.

Bad/wc 1 og vaskerom
Boligens hoveddel inneholder to bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Ved soverommene i første etasje ligger det et bad og et vaskerom i tilknytning til hverandre. Badet har hvite og grå fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Servantseksjonen har hvite høyglansfronter og over er det et stort, innfliset speil og god belysning. Videre har badet et vegghengt toalett og et dusjhjørne med regnfallsdusj.

Vaskerommet er av god størrelse, og har lysmalte vegger, downlights i himlingen og grå fliser på gulv. Av innredning er det et dobbelt veggskap og hvite skuffeseksjoner under en grå benkeplate med nedfelt stålkum. Det er montert tørkestenger i himlingen, og rommet er selvsagt utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc 2
Ved de innredede rommene i loftsetasjen er det et lyst og pent bad med hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Innredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, og rommet er videre utstyrt med et vegghengt toalett og et dusjhjørne.

Wc-rom
I hendig tilknytning til entreen i andre etasje er det et fint, separat wc-rom med malte vegger og mørke, blanke fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Av innredning er det en hvit servantseksjon, og rommet har vegghengt toalett.

Soverom, trimrom og garderobe
Boligens hoveddel har fem gode soverom og et praktisk trimrom. Alle rommene er malt opp i tidsmessige farger, og det er gyllen, enstavs parkett på gulvene. På soverommene sørger store vinduer for rikt, naturlig lysinnslipp og fin utsikt, og to av rommene har utgang til solrike terrasser. Flere rom har garderobeløsninger, og boligen har lagringsplass på loftet, i underetasjen og i to uteboder.

Kjeller - Hoveddel
Eneboligen er ikke bare stor og flott, den er også meget innholdsrik. I tillegg til den familievennlige planløsningen i de tre øverste etasjene, er det i sokkeletasjen innredet med kjellerstue, bad, kjøkken(ikke godkjent), soverom, stor bod og gang. Her kan man innlosjere svigerforeldre som kommer på besøk, eller ungdommen i familien kan få sitt eget krypinn.

De duse, delikate fargevalgene står godt til det tidsmessige laminatgulvet i oppholdsrommene, og det er downlights i himlingen i alle rom.

Badet i denne etasjen er stilfullt, med downlights i himlingen, grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Baderomsinnredningen har grå, glatte fronter og består av en toppmontert servant på en skuffeseksjon, et speil og god belysning. Videre er badet utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Leilighet
I underetasjen er det også en lys og pen leilighet som er godkjent for utleie – en perfekt måte å finansiere boligdrømmen på! Det er egen inngang, og innenfor er det entré, bad/wc/vaskerom, soverom, bod og stue/kjøkken. Leilighetens oppholdsrom er holdt i en stilren kombinasjon med lysmalte vegger mot gylne laminatgulv, og det er downlights i himlingen i stue/kjøkken, bod, soverom og bad.

Kjøkkenet har et moderne design med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvit fronter, takhøye skap og koksgrå benkeplate med barløsning ut mot stuen. Veggene over benken er kledd med hvite plater i flisimitasjon, og under overskapene er det god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og ventilator.

Badet i leiligheten har hvite våtromsplater på veggene og koksgrå fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, et bredt speilskap og god belysning. Videre har badet et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Oppbevaring- og lagringsplass finnes i to garderobeskap og i en stor innebod.

Lagringsplass
Boligen har godt med lagringsplass med 2 utvendige boder, 2 boder/teknisk rom i kjeller, samt 3 knekott og 1 kott/bod over garasje.

Parkering

Det er parkering i en integrert dobbelgarasje og på en stor, asfaltert gårdsplass mot vest. På østsiden av huset er det også en romslig gruslagt gårdsplass(perfekt mtp utleie). Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Andenæs VVS og Bademiljø når boligen ble bygget.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Andenæs VVS og Bademiljø når boligen ble bygget.

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

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

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja:
Murpuss på utvendig vegg utebod har blitt skadet av vann (stormen Hans). Har utbedret innvendige skader i leilighet
via forsikringen, men utvendig reparasjon mangler. Har fått pristilbud på kr 1200 pr m2 for å fjerne gammel murpuss og sette
opp ny netting og murpuss med farge.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel AS når boligen ble bygget.
Strømmen El-installasjon AS i de senere år for

ferdigstillelse av anlegg og montering av elbil lader.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, Service på balansert ventilasjonsanlegg for ca 3 år siden. Har ikke oljetank eller sentralfyr.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Ole H Johansen når boligen ble bygget.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen El-installasjon, montert 2 elbil ladere i garasje og en utvendig (ikke
påkoblet) i 2023.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er registrert avskalling i murpussen ved underetasjen. Dette kan skyldes en tidligere vannlekkasje ned til leiligheten under, som ble reparert via forsikring. Eier har også hentet inn tilbud på å fikse skadene.
- Utvendig > Terrasser:
Det registreres setninger i den store terrassen i 1. etasje. Øverste del av rekkverket på den store terrassen i underetasjen mangler spiler.
- Innvendig > Innvendige trapper:
Det registreres knirk i trapp til under etasje og kjeller. Trapp til loft mangler håndløper.
- Innvendig > Innvendige dører:
Enkelte dører tar i karm ved lukking.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Se tilstandsrapport.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget

sisterne.
- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom > Hybel > Bad > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist andre avvik: Elastisk fuge på nedre del av vegg har stedvis sluppet.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone på kjøkken og på stue

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

Boligen er godkjent med egen sekundærboenhet i sokkeletasjen. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Det er bergvarme, med energibrønn(210m), som sikrer en god og energieffektiv oppvarming av boligen. Det er vannbåren gulvvarme i flere rom, og i tillegg elektrisk gulvvarme på badet i loftsetasjen. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra alle kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om strømforbruk på 30 291 kWh i 2024. Dette inkluderer lading av 2 elbiler som utgjør ca 5172 kWh.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 47 592,-pr. 2025

Dette inkluderer vann, kloakk og renovasjon. I 2024 ble det fakturert kr 43 227,12,- i kommunale avgifter på eiendommen.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 766 357,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 380 510,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 78797570

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Globalconnect og TV fra Telia.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 761 kvm (Eiertomt)
Boligen ligger fint plassert på en skrånende tomt på 761 kvm. Tomten er pent opparbeidet, og uteområdene er optimalt utnyttet over tre nivåer. Boligens hoveddel har en stor, asfaltert gårdsplass mot vest, og både hage og gårdsplass rammes inn med vintergrønt, støttemurer og moderne utebelysning. På nordsiden av den integrerte garasjen er det en terrasse på ca. 17 kvm, og på motsatt side er det en terrasse på ca. 96 kvm med adkomst fra hagen og fra stuen i andre etasje.

Boligens høye beliggenhet sikrer ikke bare upåklagelige solforhold, her er også utsikten helt fantastisk! Dette kommer jo selvfølgelig til sin rett på begge terrassene ved hoveddelen, og den sydvendte kan møbleres i ulike soner – alle med utsikt. Det er også etablert to terrasser ved underetasje, én på ca 36 kvm og én på ca. 29 kvm, begge med adkomst fra hvert sitt soverom. Ved kjelleretasjen er det en østvendt terrasse på ca. 85 kvm.

Alle terrassene har dekke i tre, rekkverk med liggende spiler og god plass til utemøblement, og rundt hele huset er det montert stemningsfull utebelysning på vegger og i møner. De to nederste etasjene er bygget med 350 mm Jackon Thermomur og plasstøpt etasjeskille. Fasadene(bortsett fra kjelleretasje)er kledd med vedlikeholdsfritt Møre Royal-panel. Under bakkenivå på plan 1 og 2 er det i tillegg 50 mm XPS-plater mot jord.

Adkomst

Se det digitale kartet i Finn-annonsen. Ved å klikke på kartet får du enkel tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det være skiltet med visningsskilter fra Nordvik, slik at du lett finner frem til eiendommen.

Radonmåling

Målt rett etter boligen ble ferdigstilt, ble brukt egen måler (til under 100 bq/m3). Det ble lagt ned radonduk når boligen ble bygget.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og populært område på Smestad i Rælingen, omgitt av eneboliger, rekkehus og småhus. Området er ideelt for familier, med nærhet til skoler, barnehager og lekeplasser. Østmarka ligger like ved og byr på flotte tur- og friluftsmuligheter hele året, med skiterreng, bade- og fiskevann samt lysløyper. Det er kort vei til bussforbindelser, og kun ca. 10 minutters kjøring til Lillestrøm sentrum.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi Rælingen eller Joker Hektnersletta,

som har søndagsåpent. For et bredere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv og handlegatene kun 10 minutter unna med bil, og tilbyr alt fra butikker og apotek til vinmonopol, kafeer, restauranter, kino og kulturhus. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, et av landets største med over 200 butikker.

Boligen har Smestad barneskole som nærmeste barneskole, kun 800 meter unna, med en trygg og intern skolevei. Elever på ungdomstrinnet går til Marikollen ungdomsskole. Det finnes flere barnehager i nærområdet, hvorav den nærmeste er Smestadtoppen barnehage, men du har I tillegg ligger både Espira Tristilbakken og Hektneråsen FUS barnehage i nærheten.

I nærheten finner du Marikollen, som byr på et nytt og moderne idrettsanlegg med et bredt tilbud for både store og små. Her finnes fotballbaner, basketballbane, skaterampe, lekeplass, alpinanlegg og svømmehall, i tillegg til flere andre aktiviteter som gir gode muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon. Dette gjør området ideelt for både barnefamilier og aktive voksne.

Området har et godt utviklet kollektivtilbud. Den nærmeste bussholdeplassen er Smestad skole, hvor busser går mot Lillestrøm hver halvtime, med en kjøretid på ca. 16 minutter. Fra Lillestrøm går det direkte tog til Oslo, som kun tar 12 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, med godkjente utleiedel, datert 05.05.2015.

Endringer fra opprinnelig tegninger:

Kjeller hoveddel:
Det foreligger godkjent tillatelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i sokkeletasjen datert 11.03.2025. Dette gjelder rommene som er en del av hovedboligen.

Tidligere bodareal er omsøkt fra bod til bad, kjellerstue, soverom og vindfang/gang. Dette er et søknadspliktig tiltak, som skal avsluttes med ferdigattest. Se vedlagte pdf fra kommunen i salgsoppgaven.

Det er også satt inn et ekstra kjøkken i denne delen. Det er ikke godkjent, da det vil føre til at boligen har 3 boenheter, noe som ikke er lovlig ihht kommuneplanen, som kun tillater 2 boenheter pr bolig. Dette er søknadspliktig og vil kreve en dispensasjon fra gjeldende kommuneplan.

Loft:
Loftet har flere innredede rom, samt ett bad/wc rom. Ihht godkjente byggetegninger av loftet, så er loftet kun godkjent som bodareal.
For at rommene lovlig skal kunne benyttes som hoveddel må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene på loftet, ekstra kjøkken i kjelleretasjen, og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei som eies sammen med 5 andre naboer.

Regulerings- og arealplaner

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

Boligen ligger i et regulert område til frittliggende småhusbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til friluftsområde (på land), felles lekeareal for barn og kjøreveg.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende område er avsatt til LNFR-areal - nåværende og faresone.

Nærliggende områder er berørt av hensynssone H560_5

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Rælingen kommune sine nettsider: https://ralingen.kommune.no/. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/96/155:
09.09.2008 - Dokumentnr: 730130 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2008 - Dokumentnr: 469876 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:96 Bnr:117

01.01.2020 - Dokumentnr: 1507839 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:155

01.01.2024 - Dokumentnr: 133124 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:155

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 400,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - betaler for maks 2 kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 164 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. april 2025

Megler

Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler 2

Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41841289

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53

Vedlegg

Veslejordet 18

Veslejordet 18

Nabolaget Smestad - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 489 elever, 29 klasser	**11 min** 0.8 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 442 elever, 19 klasser	**6 min** 3.5 km
Rælingen videregående skole 579 elever	**7 min** 4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**12 min** 8.4 km

Ladepunkt for el-bil

Smedstad skole	**8 min**
Recharge Joker Hektnersletta	**15 min**

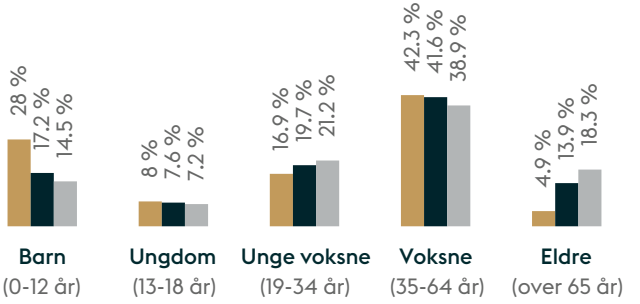
Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	**9 min** 0.7 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	**10 min** 6.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**30 min** 29.5 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 96 barn	**9 min** 0.7 km
Hektneråsen Fus barnehage (1-5... 114 barn	**13 min** 1 km
Espira Tristilbakken barnehage... 119 barn	**15 min** 1.2 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Smestad lekeplass	9 min
Solstua/Smestad lekeplass	12 min
Puls Marikollen	5 min
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...	7 min

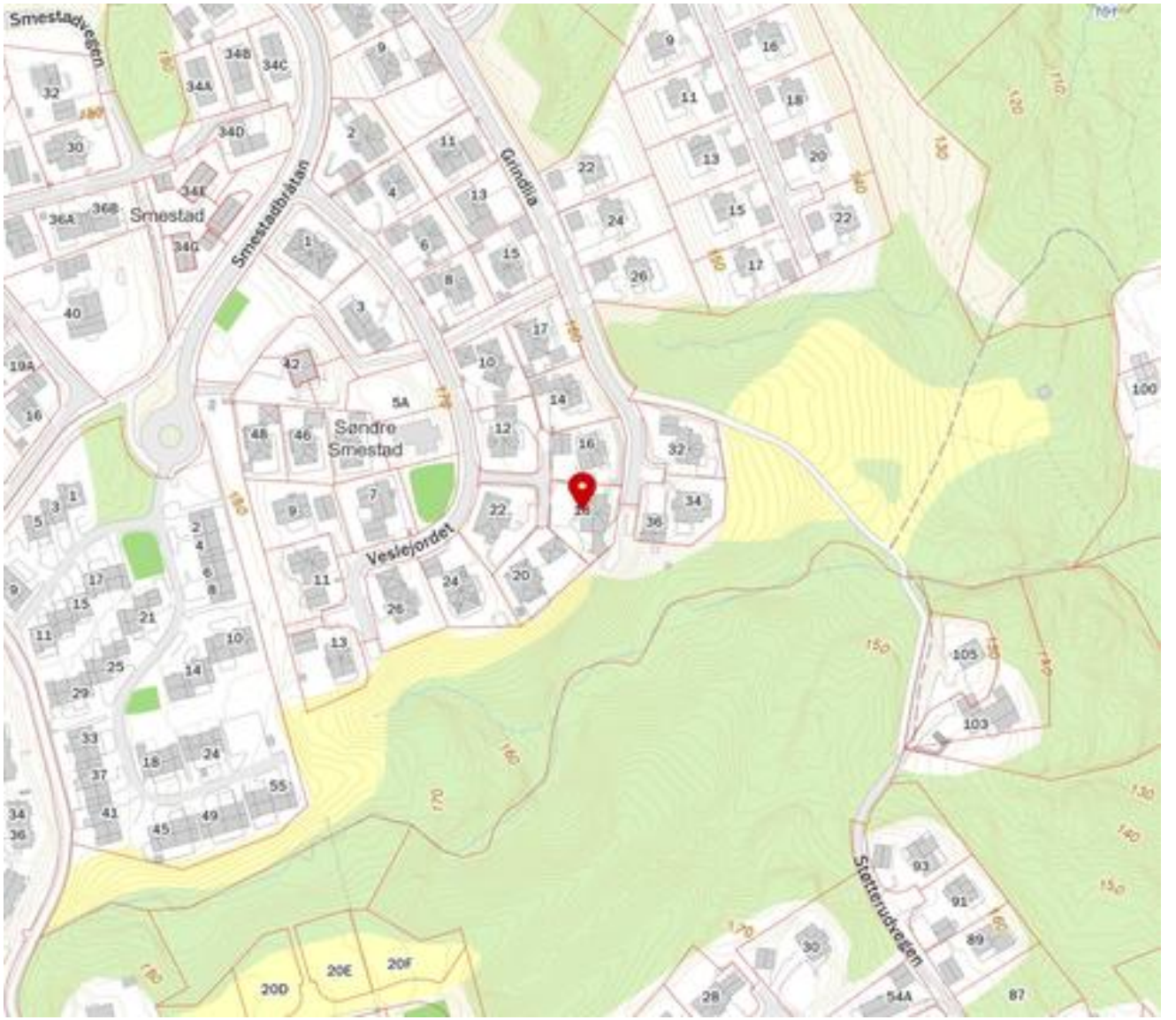
«Det er litt som i Hakkebakkeskogen. Ganske trygt for barna»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Leilighet
Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY
RÆLINGEN kommune
gnr. 96, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 432 m² BRA-i: 418 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 03.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21739-1480 **Referansenummer:** RA8906

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Vår ref:** Eirik Kalheim

Takstthuset 1

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 155
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleidel og hybel over 4 plan fra 2014
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
De to nederste etasjene er bygget med 350 mm Jackon Thermomur og plasstøpt etasjeskille. Fasaden på plan 2 er kledd med vedlikeholdsfritt Møre Royal-panel. Under bakkenivå på plan 1 og 2 er det i tillegg 50 mm XPS-plater mot jord. U-verdien er sannsynligvis lavere enn dagens krav til boliger.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløp og beslag i galvanisert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører.
Bygningen har PVC balkongdører.
Boligen har terrasser bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverkene er målt til ca. 100cm.

Den største terrassen i 1. etasje er målt til ca. 96m2.
Den minste terrassen i 1. etasje er målt til ca. 17m2.
Den største terrassen i underetasjen er målt til ca. 36m2.
Den minste terrassen i underetasjen er målt til ca. 29m2.
Terrassen utenfor kjelleretasjen er målt til ca. 85m2.

INNVENDIG Gå til side

I hoveddelen er det innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malt flater og tapet. Innvendige tak har malt panel.

I hybelen er det laminat på gulv. Malte plater og malt overflate på vegg, og malt panel på innvendig tak.
Etasjeskiller er av betongdekke. Tre mot loft.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.
Gulvet har parkett og har laminat. Malt overflate på vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Overflatesøk viser ikke unormale forhold.
Boligen har malt tretrapp. Lakkerte trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har malte flater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm. Det er målt til sluk i tilstøtende bad.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 155
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

foretatt på kneloft. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Overflatesøk viser ikke unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, dampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Vegger har malt overflate, og enkelte partier med flis.
Innvendig tak har malt panel.
Det er utstyrt med servantinnredning og vegghengt toalett med innebygget sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 150 liter.
Hybelen har varmtvannstank på ca. 120 liter.
Vannbåren varme til oppvarming av gulv og bruksvann.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varslere og håndslukkere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og stedvis løsmasser.
Dreneringen er fra 2014.
Bygningen har grunnmur i isolerte jackonelementer.
Støttemurer med støpte isolerte elementer.
Boligen er etablert i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Leilighet - Byggeår: 2012

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Malt overflate på innvendige vegger, og malt panel på innvendig tak.
Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Overflatesøk viser ikke unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loftetasjen er ikke godkjent til bruk for varig opphold.
Øvrige etasje er godkjent for dagens bruk.

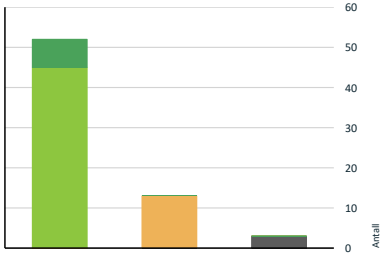
Leilighet

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ferdigattest er brukt som dokumentasjon.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Våtrom > Hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Terrasser** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Hybel > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i galvanisert stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avskalling i murpussen ved underetasjen. Dette kan skyldes en tidligere vannlekkasje ned til leiligheten under, som ble reparert via forsikring. Eier har også hentet inn tilbud på å fikse skadene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette må utbedres for å lukke avviket.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Bygningen har malte ytterdører.

TG 1 Terrassedører

Bygningen har PVC balkongdører.

TG 2 Terrasser

Boligen har terrasser bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Trerekkverkene er målt til ca. 100cm.

Den største terrassen i 1. etasje er målt til ca. 96m2.
Den minste terrassen i 1. etasje er målt til ca. 17m2.
Den største terrassen i underetasjen er målt til ca. 36m2.
Den minste terrassen i underetasjen er målt til ca. 29m2.
Terrassen utenfor kjelleretasjen er målt til ca. 85m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres setninger i den store terrassen i 1. etasje.
Øverste del av rekkverket på den store terrassen i underetasjen mangler spiler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke umiddelbare behov for tiltak vedr. setninger. Men for å lukke avviket må det utføres oppretning av terrassen.
Det anbefales å montere spile der det mangler dette.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

I hoveddelen er det innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malt flater og tapet. Innvendige tak har malt panel.

I hybelen er det laminat på gulv. Malte plater og malt overflate på vegg, og malt panel på innvendig tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Tre mot loft.

Ved enkel nivellering av kjøkken i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av hallen i underetasje måles det et totalt avvik i rommet på 3mm, og 1mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av oppholdsrom på loft måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av teknisk rom i kjeller måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og har laminat. Malt overflate på vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Overflatesøk viser ikke unormale forhold.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres knirk i trapp til under etasje og kjeller.
Trapp til loft mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser vedr. knirk anbefales før eventuelle tiltak kan igangsettes.
Håndløper bør monteres for bedre personsikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene må kontrolleres, og om nødvendig justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.



Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 155
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentert med ferdigattest.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte flater. Taket har panel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm. Det er målt til sluk i tilstøtende bad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Dokumentert med ferdigattest.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kneloft. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

HYBEL > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

HYBEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

HYBEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.

HYBEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

HYBEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

HYBEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 155
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HYBEL > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Overflatesøk viser ikke unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, dampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Vegger har malt overflate, og enkelte partier med flis.
Innvendig tak har malt panel.
Det er utstyrt med servantinnredning og vegghengt toalett med innebygget sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på 150 liter.
Hybelen har varmtvannstank på ca. 120 liter.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til oppvarming av gulv og bruksvann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 Nyanlegg fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget i sin helhet. Det finnes ingen el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene. Derfor anbefales det en generell gjennomgang av det elektriske anlegget av en kvalifisert el-fagmann, i henhold til NEK 405-2. Dette vil sikre at anlegget oppfyller gjeldende sikkerhetsstandarder og forskrifter. Det er eierens ansvar å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid oppfyller og tilfredsstiller kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400. Anlegget skal oppfylle de standardene som gjaldt på etableringstidspunktet, men eventuelle oppgraderinger eller endringer må oppfylle dagens standarder.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varslere og håndslukkere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 155
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og stedvis løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2014.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemurer med støpte isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Boligen er etablert i skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

LEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Malt overflate på innvendige vegger, og malt panel på innvendig tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Elastisk fuge på nedre del av vegg har stedvis sluppet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ny elastisk fuge anbefales påført.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Overflatesøk viser ikke unormale forhold.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

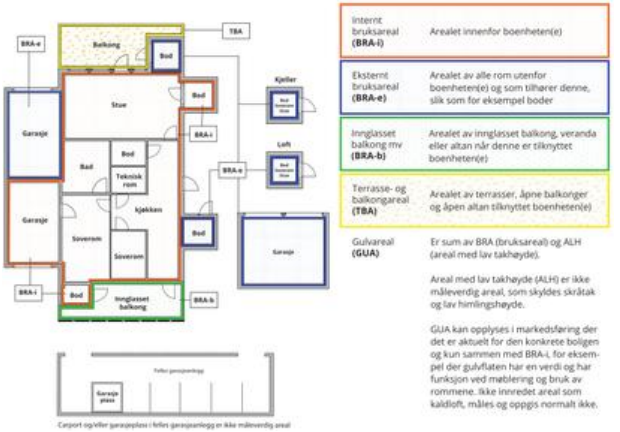
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	125	14		139	65		139
1. Etasje	117			117	117		117
Kjeller	22			22	85		22
Loft	41			41		23	64
Hybel	50			50			50
SUM	**355**	**14**			**267**	**23**	**392**
SUM BRA	**369**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall, Trimrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Vaskerom	Bod 1, Bod 2	
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Hall, Toalettrom, Teknisk/trapperom, Garasje		
Kjeller	Bod, Teknisk rom		
Loft	Innredet rom, Bad, Innredet rom		
Hybel	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Vindfang, Bod/innredet rom		

Kommentar

Utvendig bod 1 er målt til 10,542m2.
Utvendig bod 2 er målt til 13,747m2.

Takhøyde Kjeller: 2,68m.
Takhøyde underetasje: 2,47m.
Takhøyde 1. etasje: 2,55m.
Takhøyde loft: 2,03m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 155
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Loftetasjen er ikke godkjent til bruk for varig opphold.
Øvrige etasje er godkjent for dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innredet garasjen de siste 5 år (snekker/maler/elektriker).

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Loftetasjen tilfredstiller ikke fra til takhøyde for rom for varig opphold.

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	63			63	
SUM	**63**				
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	284	85
Leilighet	52	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Anders Bistrup Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	96	155		0	761 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Veslejordet 18

Hjemmelshaver
Karlsen Anders Bistrup, Eek Katrine

Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 155
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har kort avstand til bussholdeplass og matbutikk, og det tar kun 5 minutter med bil til Lillestrøm og 20 minutter til Oslo sentrum.
Området er barnevennlig og rolig, med gode turmuligheter langs Svele/Nitelva.
Boligen har en solrik balkong og terrasse, samt parkeringsplass og gjesteparkering.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme brukes til oppvarming av gulv og bruksvann, med energibrønn og væske/vann-varmepumpe.
Det er elektriske varmekabler på bad i loftetasjen.

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av betong/isoporelementer.
Øvrig veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.
Taket er et saltak tekket med stålplater.
Etasjeskillere av betong. Tre mot loft.
Vinduer med 3.lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 125 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 155
3224 RÆLINGEN

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RA8906

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karlsen, Anders Bistrup	9578-5995-4-57291	2025-03-23 21:35:06
Eek, Katrine	9578-5995-4-49835	2025-03-23 23:03:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. mar. 2025

Oppdragsnummer
60-0093/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Katrine Eek, Anders Bistrup Karlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. april 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78797570
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Andenæs VVS og Bademiljø når boligen ble bygget.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Andenæs VVS og Bademiljø når boligen ble bygget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Ole H Johansen når boligen ble bygget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjeldberg Maskin AS når boligen ble bygget.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel AS når boligen ble bygget. Strømmen El-installasjon AS i de senere år for ferdigstillelse av anlegg og montering av elbil lader.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2015

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen El-installasjon, montert 2 elbil ladere i garasje og en utvendig (ikke påkoblet) i 2023.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Andenæs VVS når boligen ble bygget.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen El-installasjon for elektrisk arbeid. Egeninnsats ved oppsetting av plater og maling.

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp.

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

Ja

Beskriv: Service på balansert ventilasjonsanlegg for ca 3 år siden. Har ikke oljetank eller sentralfyr.

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt rett etter boligen ble ferdigstilt, ble brukt egen måler (til under 100 bq/m3). Det ble lagt ned radonduk når boligen ble bygget.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sløyfe for vannbåren varme har ikke sirkulasjon på vaskerommet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Mangler beslag på dør ved utebod. Bør bytte dører på uteboder.

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

Ja

Beskriv: Nabo kjørte ned portstolpe med utelys i høst. Har fått på plass nye portstolper, men utelys er koblet ut i påvente av elektriker som skal koble på utelamper igjen. Det er lagt opplegg til lys i kjellertrapp, men dette er ikke koblet opp enda.

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

Ja

Beskriv: Murpuss på utvendig vegg utebod har blitt skadet av vann (stormen Hans). Har utbedret innvendige skader i leilighet via forsikringen, men utvendig reparasjon mangler. Har fått pristilbud på kr 1200 pr m2 for å fjerne gammel murpuss og sette opp ny netting og murpuss med farge.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kondens i ventilasjonsaggregat pga stillestand i kaldvær. Ble byttet kretskort og rør, så fungerer som det skal nå.

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

Ja

Beskriv: Har Verisure alarmanlegg. Dersom dette skal videreføres bør lås ytterdør oppgraderes ellers må det settes inn vanlig dørvrider og låsesylinder.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Utleie leilighet er egen boenhet (derav registrert som tomannsbolig). Har godkjent bruksendring på kjeller i hoveddel, men ikke ferdigmeldt denne enda.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av mars 2025 i forbindelse med salg av boligen.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport av mars 2025.

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

Ja

Beskriv: Bruksendring kjeller i hoveddel er godkjent, men ikke ferdigmeldt enda.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank.

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0093/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eek, Katrine	2025-03-23	Karlsen, Anders Bistrup	2025-03-23

Identifikasjon: bankID Eek, Katrine

Identifikasjon: bankID Karlsen, Anders Bistrup

SIGNICAT

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

Ferdigattest og byggemeldte tegninger

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

Arkitektkontoret A Bjone
Aafossmyra 53

3731 SKIEN

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
30.04.2015 /04.05.2015	2009/2879-19/HANRON	96/155	15/151	96/155	05.05.2015

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

Byggested: Veslejordet 18, 2008 Fjerdingby **Gnr/bnr**: 96/155
Tiltakshaver: Anders Karlsen
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Ing. A. Bjone

Vi viser til søknad om ferdigattest for enebolig med sekundærboenhet mottatt 04.05.2015.

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

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

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

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

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

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

for John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klagerett
Renovasjonsforskrifter

kommunal fakturering

RÆLINGEN KOMMUNE

Nærmiljø
Stedsutvikling

KARLSEN ANDERS BISTRUP
VESLEJORDET 18
2008 FJERDINGBY

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2025/725-Hans Kristian Rønning	96/155/0/0	54/25	11.03.2025

Tillatelse til tiltak - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Veslejordet 18 - Gnr/Bnr 96/155

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	96/155/0/0
Søker:	KARLSEN ANDERS BISTRUP
Tiltakshaver:	KARLSEN ANDERS BISTRUP

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt:

Vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 gis det tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i samsvar med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 20.02.2025 med komplementeringer 10.03.2025.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Beskrivelse av tiltaket

Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er mottatt 20.02.2025. Det søkes om å endre bodareal i sokkeletasjen til bad, kjellerstue, soverom og vindfang/gang innenfor en boenhet. Det er mulighet til å rømme ut fra sokkeletasjen gjennom en dør ut i det fri samt at det er rømningsvinduer i både soverom og kjellerstue.

Det er søkt om å endre til bod på loftet. Bygningsmyndigheten anser at loftet fra før er å anse som et bodareal og det er derfor ikke fattet noe vedtak på bruksendring til bod i vedtaket.

Postadresse:
Postboks 100
2025 FJERDINGBY

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6,
2008 Fjerdingby

Organisasjonsnummer: 952 540 556
Hjemmeside: www.ralingen.kommune.no

E-post:
postmottak@ralingen.kommune.no

Telefon: 63835000
Bankgiro:
1503.18.66194

RÆLINGEN KOMMUNE

Plangrunnlag

Eiendommen ligger i et område som er regulert til byggeområde for bolig i henhold til reguleringsplan 161 for Smedstad godkjent 12.11.2003.

Naboforhold og andres kommentarer

I medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling til naboer og gjenboere. Det anses at deres interesser ikke blir berørt av arbeidet.

Støy

Tiltaket ligger ikke i støyutsatt sone (gul/rød sone) og det stilles ikke krav om ytterligere utredning av støy.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Faktura sendes tiltakshaver separat.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Ved oppdeling i søknad om rammetillatelse og søknad om igangsettingstillatelse etter (pbl) § 21-2 femte ledd, regnes treårsfristen fra rammetillatelsen ble utstedt. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Statsforvalteren for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos Statsforvalteren. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan Statsforvalteren særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

RÆLINGEN KOMMUNE

Med hilsen

Per Egil Johnsen
fagleder byggesak

Hans Kristian Rønning
ingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

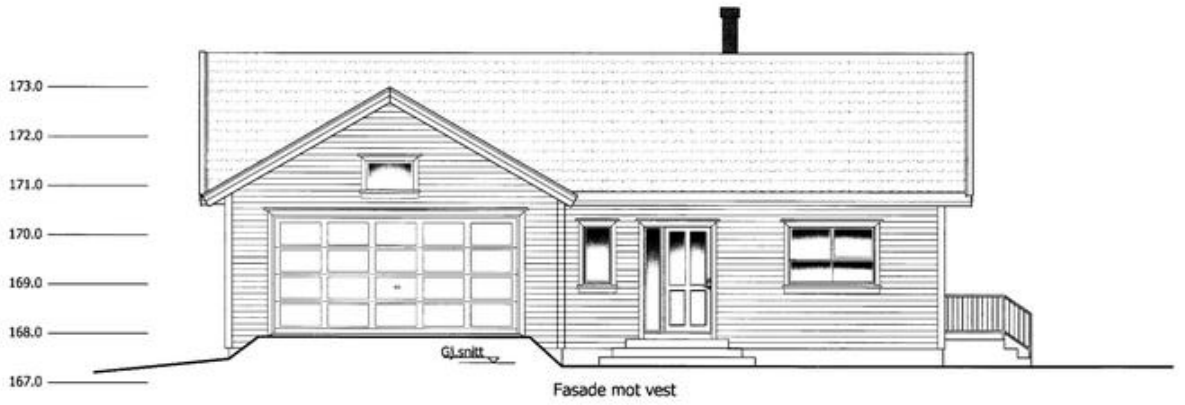
20 APR 2015

Vedlegg
E1

GODKJENT
Sak nr.: 15/123
Dato: 21.04.15



Fasade mot øst



Fasade mot vest

(Gjelder terrengsnitt BB)

Terrenglinjer, nye
Terrenglinjer, eksist.

M=1:100
(På A3-ark, uskalert)

Tegningsnavn: Fasader øst og vest

Dato: 20.april 2015	Konstr./Tegnet: Arnstein Bjone	Kontroll: Arnstein Bjone	Målestokk: (Se tegning)

Tiltakshavere: Anders Karlsen
Mob.: 9515 2049
Byggeadr.: Veslejordet 18, 2008 Fjerdingby
G.nr. 96 , bnr. 155, Rælingen kommune

Henvisning:

Beregninger: Arnstein Bjone

Arkitektkontoret
ing. A. Bjone
Skien. tlf. 35 52 52 52
bjone.no post@bjone.no

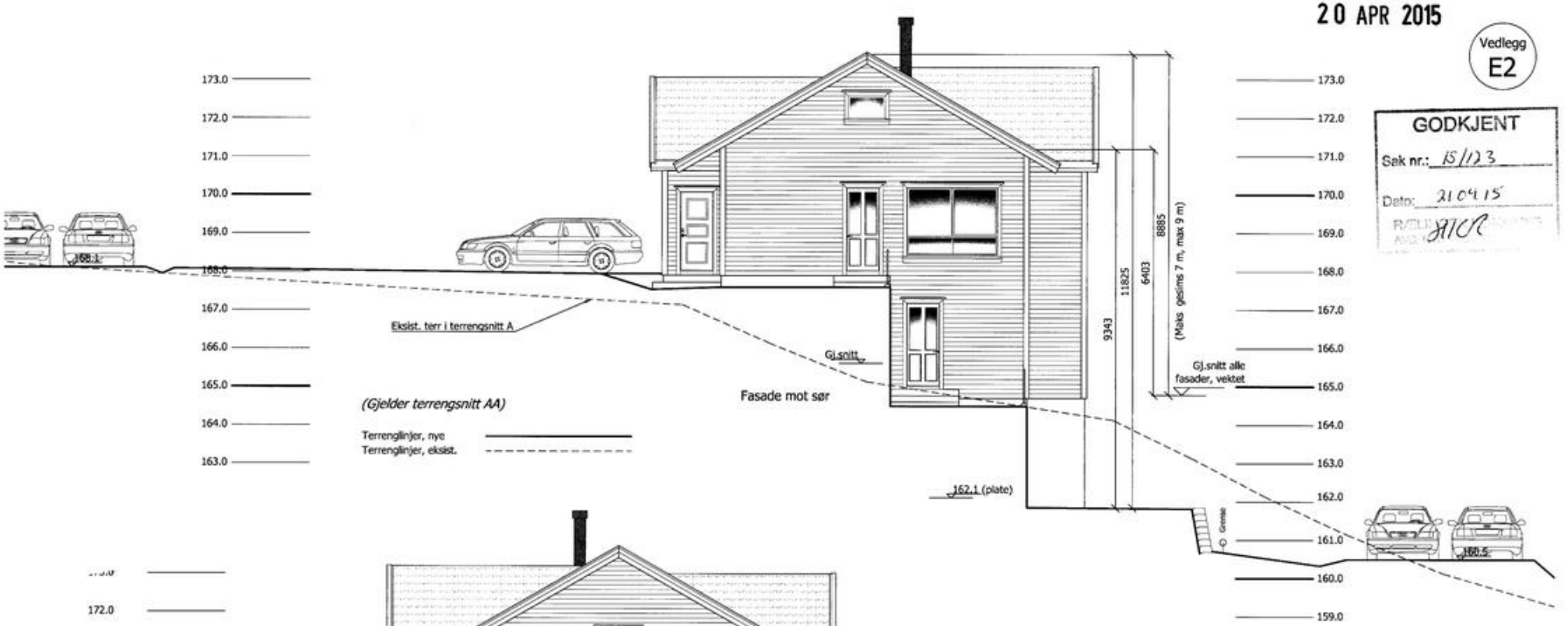
Anm./Tiltak

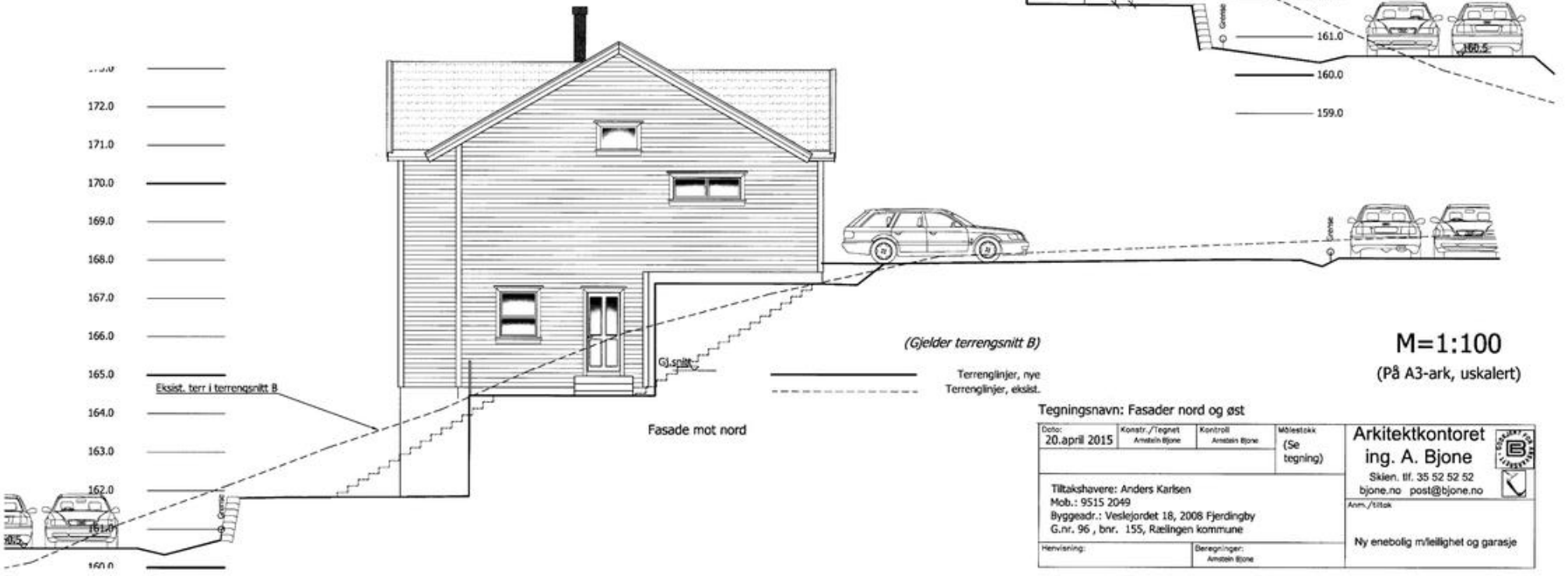
Ny enebolig m/leilighet og garasje

20 APR 2015

Vedlegg
E2

GODKJENT
Søk nr.: 15/123
Dato: 21.04.15





M=1:100
(På A3-ark, uskalert)

Tegningsnavn: Fasader nord og øst

Dato: 20.april 2015	Konstr./Tegnet: Arnstein Bjone	Kontroll: Arnstein Bjone	Målestokk: (Se tegning)

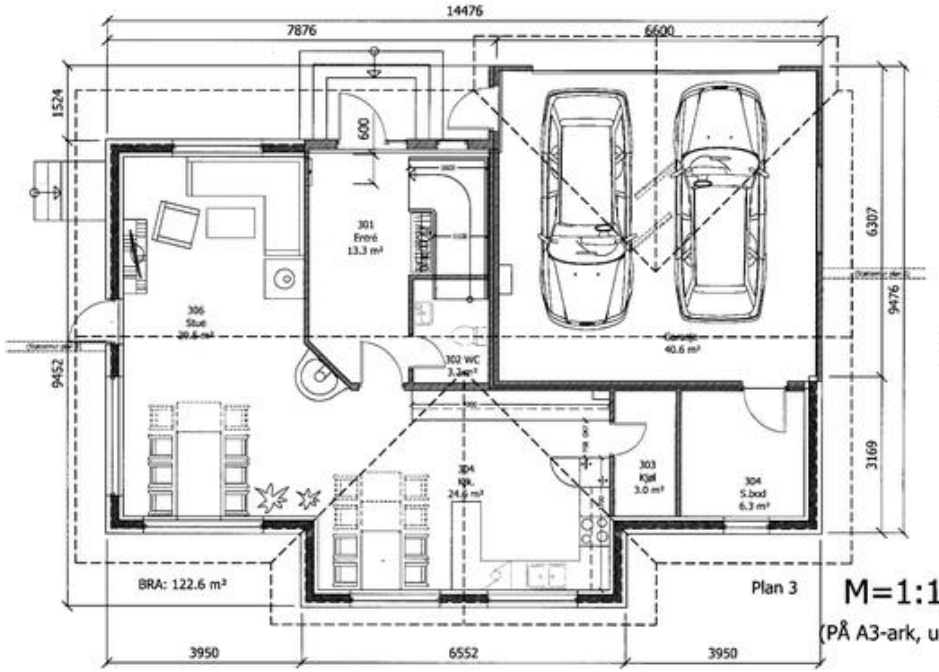
Arkitektkontoret ing. A. Bjone
Skien. tlf. 35 52 52 52
bjone.no post@bjone.no

Tiltakshavere: Anders Karlsen
Mob.: 9515 2049
Byggeadr.: Veslejordet 18, 2008 Fjerdingby
G.nr. 96 , bnr. 155, Rælingen kommune

Anm./tiltak: Ny enebolig m/leilighet og garasje

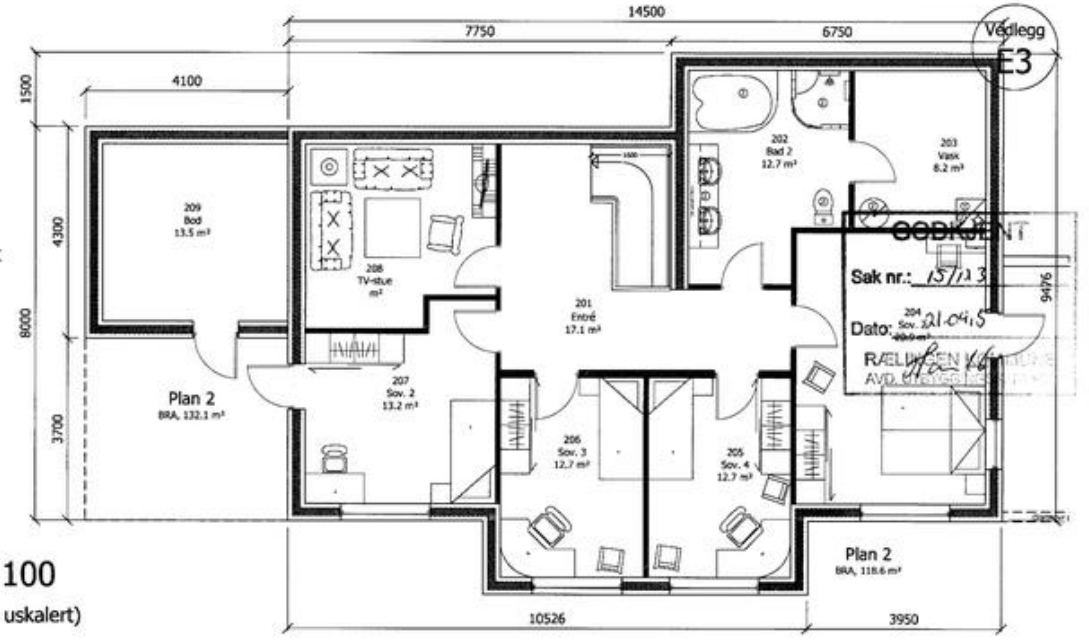
Henvisning:

Beregninger: Arnstein Bjone



M=1:100

(PÅ A3-ark, uskalert)



Vedlegg E3

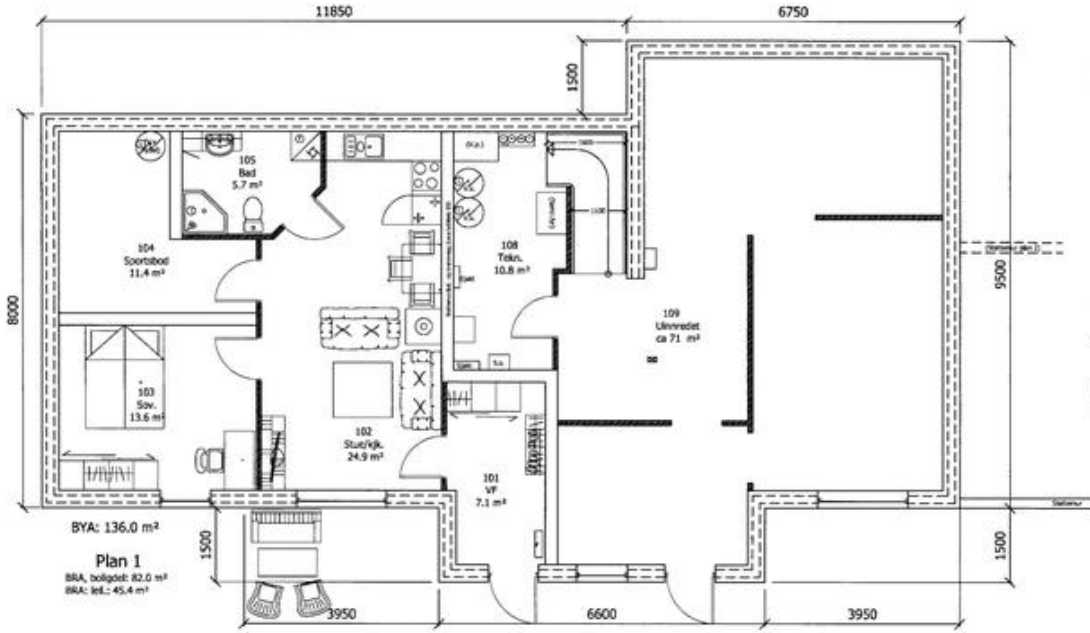
GODKJENT

Sak nr.: 15/13

Dato: 21.04.15

RÆLINGEN KOMMUNE

AVD. MILJØ OG BYGG





M=1:500

(PÅ A3-ark, uskalert)

Tegningsnavn: Plan 1

Dato:	Konstr./Tegnet	Kontroll	Målestokk
20.april 2015	Arnstein Bjone	Arnstein Bjone	(Se tegning)

Tiltakshavere: Anders Karlsen
Mob.: 9515 2049
Byggeadr.: Veslejordet 18, 2008 Fjerdingby
G.nr. 96 , bnr. 155, Rælingen kommune

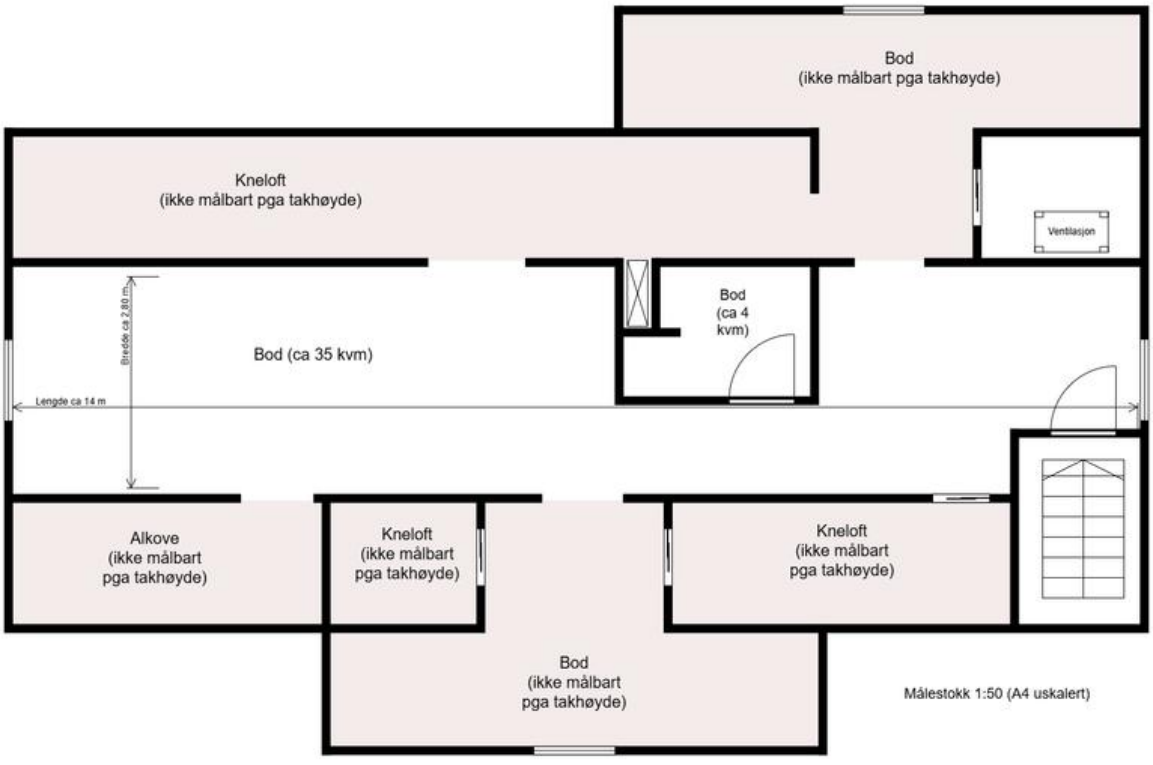
Henvisning:

Beregninger: Arnstein Bjone

Arkitektkontoret
ing. A. Bjone
Skien. tlf. 35 52 52 52
bjone.no post@bjone.no

Anm./tiltak

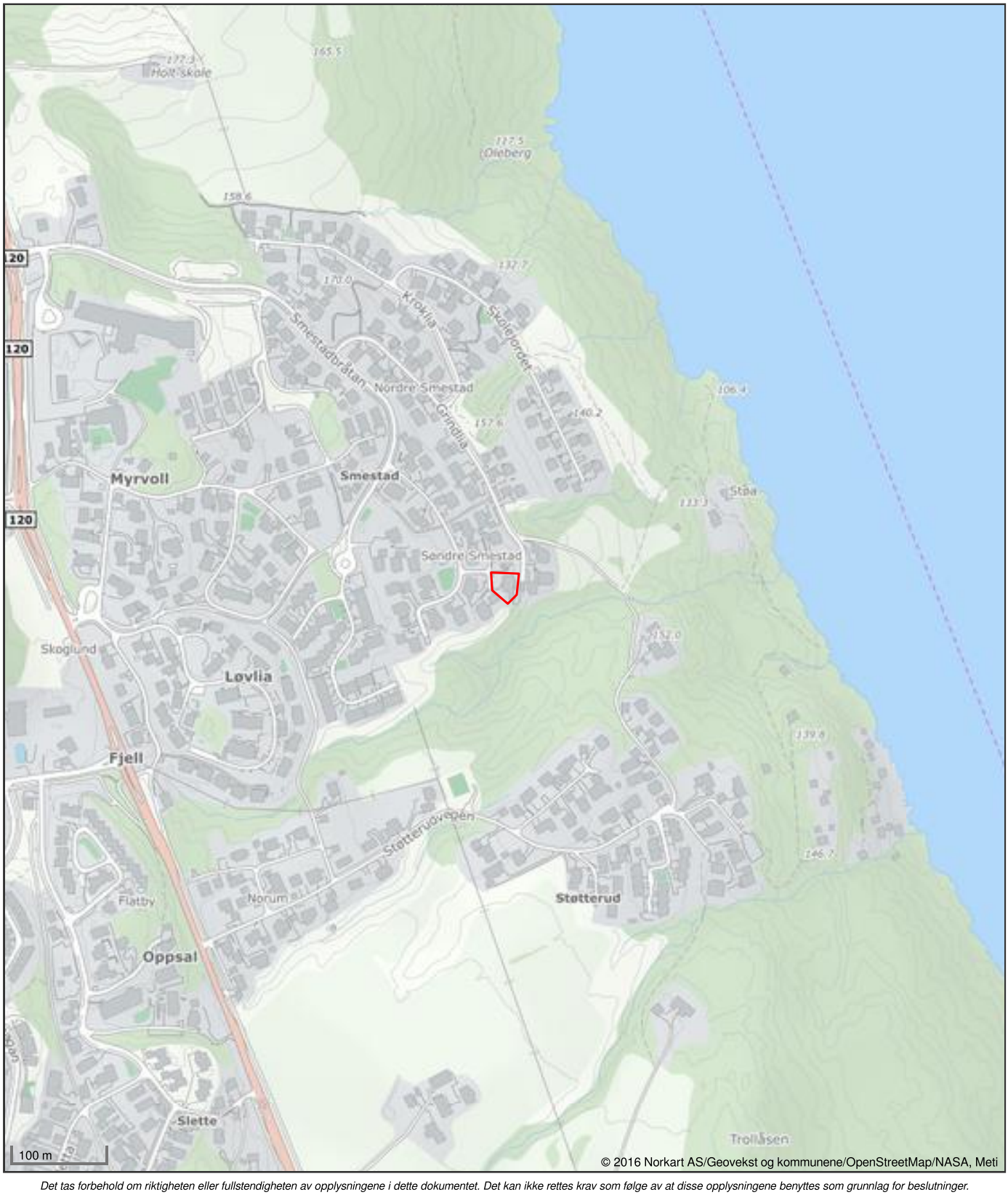
Ny enebolig m/leilighet og garasje


Bod
(ikke målbart pga takhøyde)
Kneloft
(ikke målbart pga takhøyde)
Ventilasjon
Bod
(ca 4
kvm)
Bredde ca 2,80 m
Bod (ca 35 kvm)
Lengde ca 14 m
Alkove
(ikke målbart
pga takhøyde)
Kneloft
(ikke målbart
pga takhøyde)
Kneloft
(ikke målbart
pga takhøyde)
Bod
(ikke målbart
pga takhøyde)
Målestokk 1:50 (A4 uskalert)

Kart og regulering

Utskriftsdato: 26.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3224 - 96/155//



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

Utskriftsdato: 26.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3224 - 96/155//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	761,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642692,59	**Øst**	617422,01	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642702,96	617438,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,34	
2	6642695,94	617438,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,03	
3	6642679	617437,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,96	
4	6642669,41	617428,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,19	
5	6642683,29	617410,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,81	
6	6642702,62	617409,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,36	

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 96/155
Adresse: Veslejordet 18
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Rælingen kommune

Ledningskart

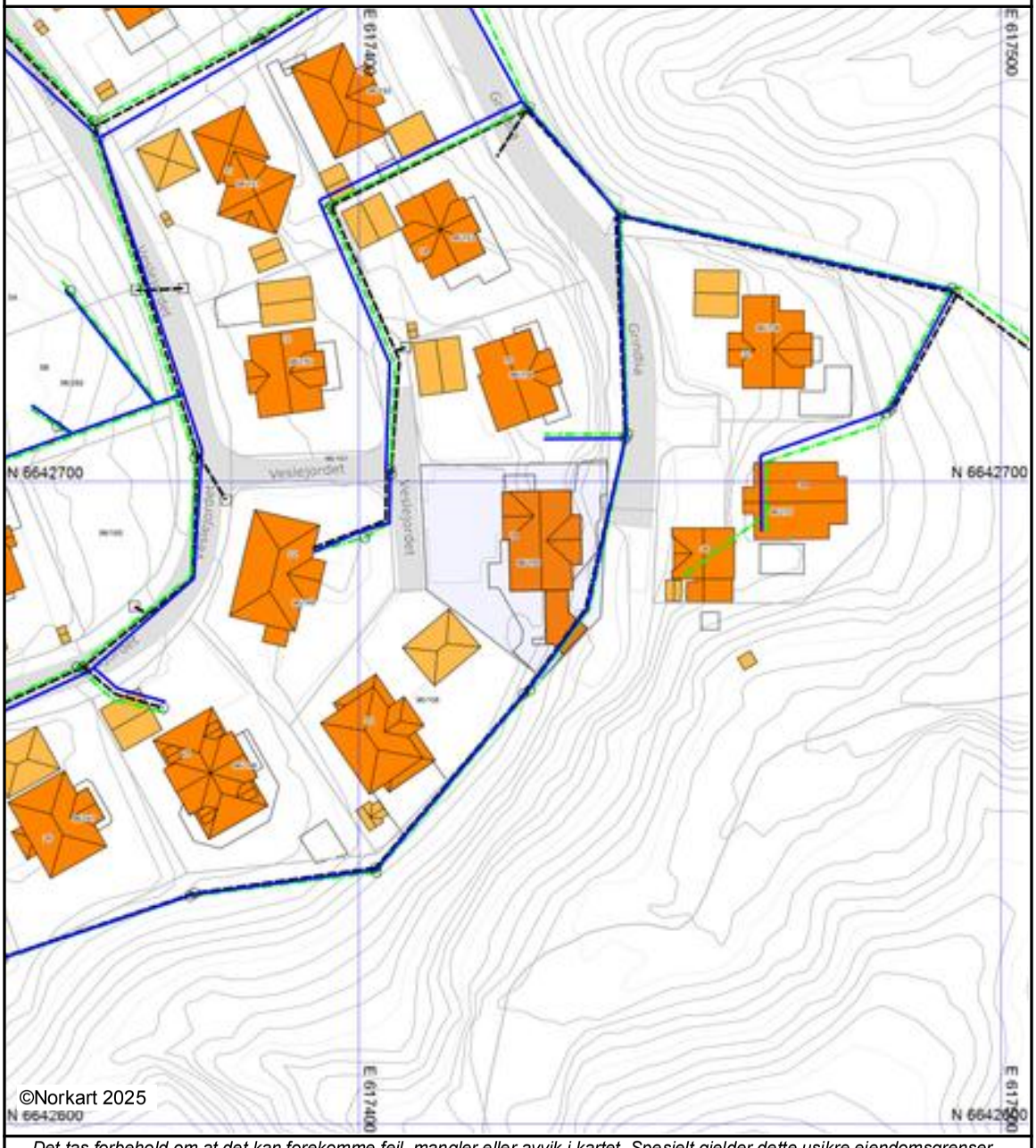
Eiendom: 96/155
Adresse: Veslejordet 18
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

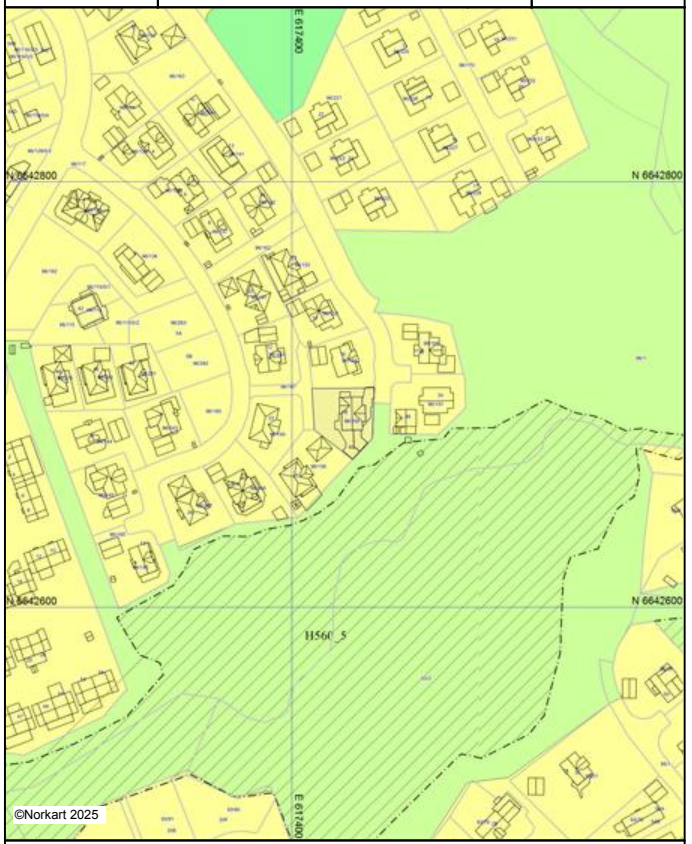
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/155
Adresse: Veslejordet 18
Utskriftsdato: 26.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/155
Adresse: Veslejordet 18
Utskriftsdato: 26.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 96/155
Adresse: Veslejordet 18
Utskriftsdato: 26.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

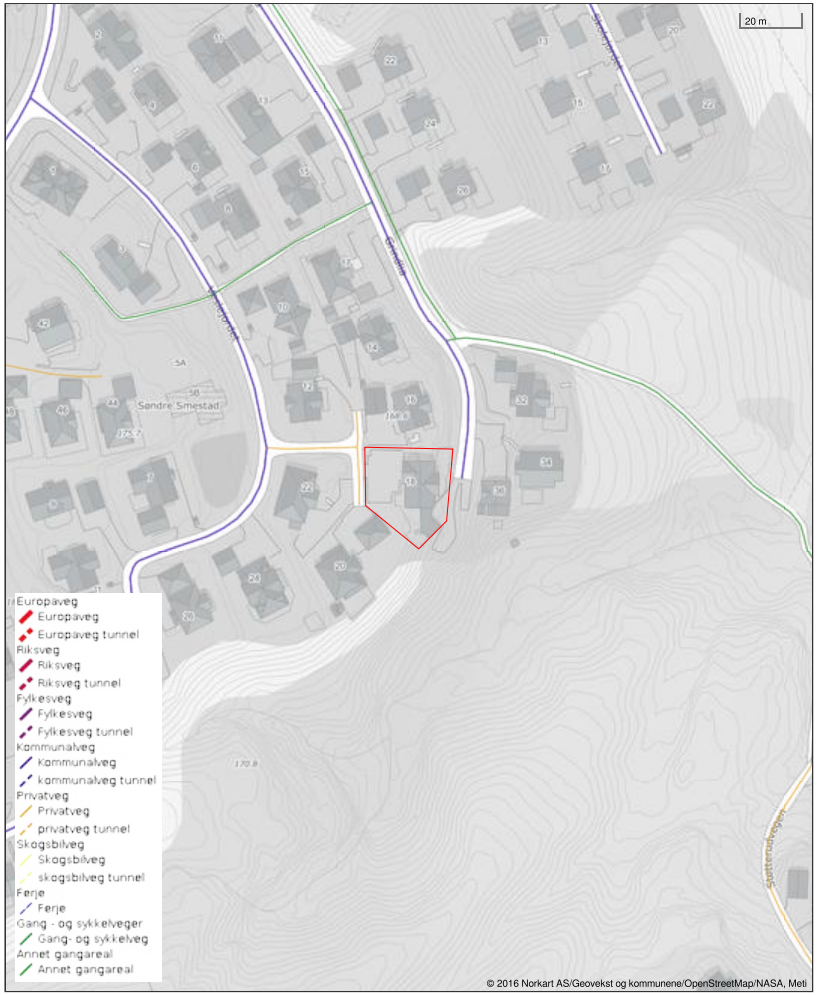


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 26.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 96/155//



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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SMESTAD, GNR. 97 BNR. 20 M.FL.

PLAN DATERT 13.05.03 SIST REVIDERT 20.02.04

Plan og bestemmelser vedtatt av kommunestyret 12.11.03 i sak 0060/03, endret ved vedtak i planutvalget 16.02.04 i sak 0001/04.

RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

20.02.04, _____
for Ordfører

Følgende planer utgår ved vedtak av reguleringsplanen:
Reguleringsplan for Smestad, Stadfestet 04.10.78
Reguleringsendring for Løvlia, gnr. 96 bnr. 12 m.fl., vedtatt 13.04.89
Reguleringsendring for gnr. 96 bnr. 27, 42, 37 og 40, vedtatt 19.01.89
Reguleringsendring for del av Smestad gnr. 96 bnr. 68, vedtatt 18.09.95
Reguleringsendring for del av Smestad (Solstuvegen m.m.), vedtatt 11.09.96.

§ 1 Planens hensikt og reguleringsformål

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en videre utbygging i Smestadområdet, gjennom en ny samlet plan for hele området, hvor det avsettes arealer for nye boligområder og ny skole og barnehage, samtidig som eksisterende boligmiljø og natur- og kulturlandskap søkes ivaretatt i størst mulig grad.

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	- frittliggende boliger (B1-B24) - boliger - konsentrert småhusbebyggelse (B25-B30) - offentlige bygninger; skole/barnehage/nærmiljøanlegg (OUB) - allmennyttig; forsamlingslokale/ Musikkhytta (A)
Offentlige trafikkområder	- kjøreveger (V1-V11) - gang- og sykkelveger/fortau - grøft/ annet vegareal
Fareområder	- høyspentlinjer (F1 - F2)

Spesialområder	- bevaring – Kongevegen/ turveg (SBT1-SBT3) - bevaring – rydningsrøyser (SFB) - friluftsområder (SF, SFB) - privat veg/ parkering (SP) - frisiktsoner
Fellesområder	- felles adkomstveger (FV1-FV 10) - felles grøntområder (FG1-FG5) - felles lekeområder (FL1-FL5) - felles grønt og lekeområder (FGL1-FGL4)

I tillegg til bestemmelser for de enkelte områdene, kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2 Fellesbestemmelser for byggeområdene

2.1 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i reguleringsbestemmelsene, jfr. plan- og bygningslovens § 26.

2.2 Områdene B2, B3, B4, B5, B6, B8, B11, B15, B16, B17 , B18, B19, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27 og B30, kan ikke bygges ut før gang- og sykkelveg med underganger og busslommer, er etablert langs Rv 120 på strekningen fra Støtterudvegen til Kirkebyvegen/Fjerdingby.

Utbygging av de nevnte områdene kan heller ikke skje før nødvendig skole- og barnehagekapasitet og div. tekniske infrastruktur er etablert.

2.3 Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy i rundskriv T 8/79 skal følges. Før områder/tomter ut mot Rv 120 tillates bebygd, må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

2.4 Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus m.v.

2.5 Fasader skal ha avdempede farger og matt overflate. Garasje/carport skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

2.6 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

2.7 Transformatorkiosker skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farge.

2.8 Detaljplaner for tekniske anlegg i fbm. vann og avløp, skal godkjennes av kommunen / ledningseier før arbeidene igangsettes.

§ 3 Områder for frittliggende boliger (B1 – B24)

3.1 Områdene B1 - B24 kan bebygges med frittliggende boliger, med en hovedbruksenhet. Maks. tillatt bebygd areal; BYA = 25 % av tomtens nettoareal.

3.2 Gesimshøyden må ikke overstige 7 m og mønehøyden må ikke overstige 9 m, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.3 På de tomter hvor det terrengmessig ligger til rette for det, kan kommunen kreve at det bygges hus med sokkeletasje.

3.4 Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak/halvvalm med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Kommunen forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser, avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate i inntil 1/3 av husets lengde.

3.5 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

3.6 Ved søknad om tiltak skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet følgende:

- bebyggelsens plassering (bolig, garasje/carport m.m)
- eksisterende og fremtidige terrenghøyder
- adkomst til tomt/ bolig
- parkering/ biloppstillingsplasser
- eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger
- eksisterende vegetasjon, med spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det i tillegg kreves utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

På områdene B8, B19 og B24 skal det avsettes plass til snøopplag.

For områdene B2, B3, B4, B5, B19, B21 og B24, kreves det også framlagt tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene.

3.7 Det stilles krav om 3 biloppstillingsplasser pr enebolig, inklusiv garasje.
For første hybelleilighet kreves det 2 plasser, for de etterfølgende kreves det 1 plass pr. leilighet. Bolig med hybelleilighet over 55 m² defineres som en tomannsbolig.

3.8 Før utbygging av areal med ravinedal på område **B3** må fyllinger her ha satt seg. Fra fyllingstidspunkt til utbygging må det gå 5-6 år.

3.9 Før utbygging av område **B8** kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen, og det stilles krav om at:

- nye tomter kan ha et areal på maks 1500 m².
- interne veger skal ha maks stigning 1:10.
- de øvrige nye boligområdene på Smestad, nord for Støtterudvegen, skal være ferdig etablert.
- FV3 ved B3 skal være ferdig bygd.

3.10 Før utbygging av område **B19** kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen, og det stilles krav om at:

- det skal avsettes areal for felles lekeplass på min 600 m². Ballbane skal avsettes innenfor byggeområdet som en del av arealet for lekeplass.
- interne veger skal ha maks stigning 1:10.
- det skal sikres adkomst til grøntområder.
- de nye boligområdene på Smestad, nord for Støtterudvegen, skal være ferdig etablert.
- Støtterudvegen skal være utbedret og utvidet til å tåle den økte trafikken, etter nærmere krav bestemt av kommunen.
- gang- og sykkelvegene GS1 og GS2 skal være ferdig opparbeidet.

3.11 Før utbygging av område **B24** kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for delområdet godkjent av kommunen, og det stilles krav om at:

- det skal avsettes et areal for felles lekeplass på min 500 m².
- interne veger skal ha maks stigning 1:10.
- det skal sikres gjennomgående gangforbindelse for Kongevegen.
- de nye boligområdene på Smestad, nord for Støtterudvegen, skal være ferdig etablert.
- Støtterudvegen skal være utbedret og utvidet til å tåle den økte trafikken, etter nærmere krav bestemt av kommunen.
- gang- og sykkelveg GS1 og GS2 skal være ferdig opparbeidet.

§ 4 Områder for boliger - konsentrert småhusbebyggelse (B25 – B30)

4.1 Områdene B25 – B30 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel rekkehus, kjedehus, leilighetshus eller terrassehus.
Maks. tillatt tomteutnyttelse; BYA = 30 %. (B28 – Løvlia er ferdig utbygd.)

4.2 Før utbygging av områdene B25-B30 kan skje, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av det faste utvalget for plansaker. Denne skal inneholde følgende:

- felles uteområder/ lekeplasser ihht. følgende norm:
  - nærlekeplasser skal opparbeides med et areal på min 30 m^2 pr boenhet, innenfor en avstand på maks 100 m fra inngang.
  - kvartalslekeplasser skal opparbeides innenfor hvert delområde og med et areal på min 1000 m^2 pr. plass.
- interne adkomstveger og gangforbindelser; veger skal ha min. asfaltert bredde 4 m og maks stigning 1:10.
- vendehammer for renovasjonsbil m.m i enden av veg.
- parkering/biloppstillingsplasser i hht. pkt. 4.6.
- plass for snøopplag.
- bebyggelsens plassering, (boliger og garasjer/carporter m.m).
- eksisterende og fremtidige terrenghøyder.
- eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger.
- utvendig opplegg for felles renovasjon og post.
- eksisterende vegetasjon med spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.
- ny vegetasjon.
- adkomst/forbindelse til omkringliggende friluftsområder.

Det skal i tilknytning til bebyggelsesplanene også framlegges tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene.

Ved utbygging av de enkelte områdene kan rammesøknaden i tillegg til generelle krav i plan og bygningsloven, inneholde en situasjonsplan i målestokk 1:500, ev. 1:200, hvor flere av de overnevnte punktene kan framgå.

Der situasjonen etter det faste utvalget for plansakers skjønn tilsier det, kan det faste utvalget for plansaker i tillegg kreve egen utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

4.3 Det skal gjennom område B25 tilrettelegges for en videreføring av Kongevegen, via internt gangvegnett og ev. grøntkorridorer, slik at det oppnås en sammenhengende gangforbindelse fra pkt. A (alternativt fra hovedadkomsten til området), og fram til pkt. B, avmerket på plankartet.

4.4 Innenfor områdene B27, B28, B 29 og på det flate området på B30 må gesimshøyden ikke overstige 7 m og mønehøyden ikke 9 m, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Det faste utvalget for plansaker forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
1 ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate i inntil 1/3 av huset lengde.

4.5 Bebyggelsen innenfor områdene B25, B26 og på det bratte området på B30 skal terrasseres etter terrenget på en slik måte at den får en lav profil mot landskapet rundt og ifht. fjernvirkning.
Ved terrassert bebyggelse med flate tak må gesimshøyden og evt. mønehøyden i nordlig og sydlig retning (langs kotene), ikke overstige 10 m på det høyeste, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Gesimshøyde på oversiden av bygget må ikke overstige 4 m.
Tekniske installasjoner som heissjakter, ventilasjonsanlegg o.l kan tillates å stikke maks 1 m over gesims.

Ved ev. terrassert bebyggelse med saltak gjelder tilsvarende bestemmelser som for øvrige områder for konsentrert småhusbebyggelse. Jfr. bestemmelsenes pkt 4.4.

4.6 Det stilles krav om følgende minimum antall parkeringsplasser:

- 1,5 plasser pr. leilighet for 1- og 2- roms leiligheter
- 2 plasser pr. leilighet for 3- roms leiligheter eller mer
- 3 plasser pr. leilighet/boenhet i tomannsbolig/rekkehus/kjedehus.

Minst 1 plass pr. leilighet/boenhet skal vises som en mulig garasjeplass.

§ 5 Område for offentlige bygninger – skole, barnehage, og nærmiljøanlegg (OUB)

5.1 Område OUB skal benyttes til skole- og barnehage, nærmiljøanlegg og eventuelt grendehus, med tilhørende anlegg som trafikkområder, lekearealer, ballbaner, gangforbindelser etc. Arkeologiske funn, rydningsrøyser, avmerket på plankartet med punktmarkering og numrering 1, 2 og 4 skal granskes arkeologisk før tiltak som berører rydningsrøysene settes i gang.

5.2 Ved utbygging av området skal rammesøknad i tillegg til generelle krav i plan og bygningsloven, inneholde en situasjonsplan hvor følgende skal fremgå:

- bebyggelsens plassering.
- uteområder/ lekearealer.
- eksisterende og fremtidige terrenghøyder.
- trafikkområder; bussoppstilling, parkering/biloppstillingsplasser og lignende
- plass for søppelcontainere/beholdere.
- plass til snøopplag.
- interne adkomstveger og gangforbindelser.
- eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger.
- eksisterende vegetasjon med spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart
- ny vegetasjon.

Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det i tillegg kreves egen utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggeperioden.

5.3 Mønehøyden skal ikke overstige 12 m og gesimshøyden skal ikke overstige 9 m i gjennomsnitt, målt fra ferdig planert terreng.

5.4 Ved utbygging skal min. 40 % av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m2 og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides/istandsettes som leke- og uteoppholds-arealer samtidig med bebyggelsen.

5.5 Eksisterende trær og vegetasjon innenfor den ubebygde del av tomten, skal bevares i størst mulig grad. Ny beplantning skal etableres i nødvendig grad for å oppnå skjermvirkning mot tilgrensende områder.

5.6 Det skal innenfor området opparbeides parkering med minimum 0,6 plasser pr ansatt i skolen og 0,4 pr barn i barnehagen. 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede. Det skal også opparbeides et tilstrekkelig antall sykkel-parkeringsplasser.

§ 6 Område for allmennyttig formål – forsamlingslokale/ Musikkhytta (A)

6.1 Område A skal nyttes til forsamlingslokale som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 30 % av tomtens nettoareal.

6.2 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
Ark eller takoppløft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde.

6.3 Det stilles krav om minimum 0,2 parkeringsplasser pr. sitteplass.
Det tillates ikke kjøring til og parkering på eiendommen, bortsett fra nødvendig varelevering og parkering for funksjonshemmede.
Øvrig parkering forutsettes opparbeidet utenfor området, innenfor regulert annet, trafikkareal vest for Rv 120, eller ev. annet egnet sted.

§ 7 Offentlige trafikkområder (Rv 120, V1 – V10 og GS1 - GS2)

7.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen.

7.2 Alle anleggsmessige tiltak i tilknytning til Rv 120, dvs. opparbeidelse av nytt kryss mellom Rv 120 og V1, utvidelse og utbedring av eksisterende kryss ved Jakobsbråtan og etablering av fotgjengerunderganger og busslommer på strekningen, skal utføres i hht. byggeplan godkjent av Statens Vegvesen – Romerike Distriktsvegkontor.

7.3 Arkeologisk funn, rydningsrøys, avmerket på plankartet med punktmarkering og nummerert 3 skal granskes arkeologisk før tiltak som berører rydningsrøysen settes i gang på vegen V1.

7.4 Før igangsettingstillatelse gis for krysset rv. 120 / vegen V1 skal fellesvegen FV6 være ferdig opparbeidet.

7.5 Før igangsettingstillatelse gis for krysset rv. 120 / Jakobsbråtan skal adkomst fra rv. 120 til gnr. 96 bnr. 11 stenges og adkomst fra rv. 120 til gnr. 96 bnr. 19 stenges. Ny adkomst for gnr. 96 bnr. 19 blir fra Tristilvegen.

7.6 Når nye busslommer blir etablert langs rv. 120 må adkomst over gnr. 97 bnr. 21 og adkomst til gnr. 92 bnr. 23 stenges.

7.7 Gang- og sykkelveg langs Rv 120 skal, fra Smestadvegen og fram til avkjørsel til eiendommen 97/13 (område B29), benyttes som kjørbar gangveg/ adkomst til eiendommen.

7.8 Offentlige boligveger innenfor planen skal betjene de områder/tomter som med piler er vist tilknyttet vegene på plankartet.

7.9 Offentlig veg – V1 kan bygges ut etappevis i takt med utbygging av de enkelte delområdene i planen. Ved igangsetting av utbygging innenfor område OUB eller innenfor B2, B3, B8, B4, B5, B25, B26, B27 og B30, skal V1 med fortau / gang- og sykkelveg anlegges etter følgende framdrift:
Ved utbygging innenfor område OUB skal V1 ferdigstilles fram til østre formålsgrense for område OUB, og ved videre utbygging av de nevnte delområdene skal V1 videreføres og ferdigstilles nordfra i nødvendige etapper til og med snuplass ved B27.

7.10 Ved utbygging av område B27, skal GS1 og GS2 anlegges og tilknyttes V8 ved Støtterudvegen. GS2 er fortau og gang- og sykkelveg fra enden av vegen V1 fram til rv. 120.

7.11 Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganleggene skal tilsåes og beplantes som del av veganlegget.

7.12 Detaljplaner for opparbeidelse/istandsetting av veganleggene skal være godkjent av kommunen før arbeidene kan igangsettes. For V1 kreves det også framlagt tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene.
Beplantning skal være etablert før veganleggene kan godkjennes ferdigstilt.

§ 8 Fareområder– høyspentlinjer (F1 – F2)

8.1 I det regulerte fareområdene er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

8.2 Kommunen kan tillate oppført garasje innenfor fareområdene etter godkjenning av det lokale energiselskapet/netteier i hht. forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.

§ 9 Spesialområder – friluftsområder (SF og SFB)

9.1 Det er innenfor friluftsområdene ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som friluftsområde.

9.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

9.3 Det tillates nødvendige fyllinger og skjæringer fra veger inn i friluftsområdene i begrenset omfang.

9.4 Anlegg av nye båtfester innenfor friluftsområdet ved Svelle tillates ikke.

9.5 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.

9.6 Det kan innenfor friluftsområdet SF, sør-øst for område B26, opparbeides akebakke og ballslette, etter egen detaljplan som skal være godkjent av kommunen før tiltaket iverksettes. Det forutsettes at terrenginngrepene blir minimale.

Kommunen kan også for øvrig innenfor friluftsområdene tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av områdene, på de samme vilkår som nevnt over.

9.7 Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor området kan opprettholdes som fritids-bebyggelse. Det tillates ikke ny fritidsbebyggelse, kun nødvendig vedlikehold av eksisterende.

9.8 I området SFB gjelder i tillegg til de ovenstående bestemmelsene for friluftsområder bestemmelsen i pkt. 10.4 under spesialområde bevaring.

§ 10 Spesialområde bevaring (SBT1 – SBT3 og SFB)

10.1 Kongevegen skal bevares i eksisterende trasé der den er synlig og med naturlig tilgrensende terreng og vegetasjon, i en total bredde på 5 m.
Det er ikke tillatt med tiltak eller inngrep i traséen ut over vanlig skjøtsel. Tiltak som kan komme i konflikt med bevaringen eller på annen måte berøre kulturminnet, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

10.2 Kongevegen skal gjennom hele planområdet være sammenhengende og åpen for allmenn ferdsel som gang-/turvegforbindelse.

10.3 Deler av Kongevegen innenfor SBT2, skal benyttes som adkomstveg til boligeiendommen 95/5 (B20), sørfra fra enden av V9, og fram til eiendommen.

10.4 Tiltak som kan komme i konflikt med bevaring av rydningsrøyser innenfor området skal forelegges kulturminnemyndigheten for godkjenning.

§ 11 Spesialområder – frisiktsoner

11.1 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganlegget.

§ 12 Felles adkomstveger (FV1-FV10)

12.1 Felles adkomstveger skal betjene og være felles for de områder/tomter, som med piler er vist tilknyttet disse vegene på plankartet.

12.2 Adkomstvegene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til arealet, samtidig med delingen innenfor det enkelte område.

12.3 Adkomstvegene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

12.4 Detaljplaner for opparbeidelse/istandsetting av veganleggene skal være godkjent av kommunen før arbeidene kan igangsettes. Beplantning skal være etablert før veganleggene kan godkjennes ferdigstilt.

12.5 Fellesveg FV6 skal være felles for gnr. 97 bnr. 15 og 16.

§ 13 Felles grøntområder (FG1-FG5)

13.1 Felles grøntområder FG1-FG5 skal benyttes som oppholdsareal og som gangpassasje/ stiforbindelse gjennom og mellom boligområder. De skal være felles for de boligområder/tomter som ligger inntil og i naturlig tilknytning til områdene.
FG1 er felles for område B2.
FG2 er felles for områdene B3, B7 og gnr. 96 bnr. 87.
FG3 og FG4 er felles for områdene B4 og B5.
FG5 er felles for område B5.

13.2 Områdene skal ved deling etableres som felleseiendom, ved at de enkelte angitte boligeiendommene gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

13.3 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes formål.

13.4 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 14 Felles lekeområder (FL1 – FL5)

14.1 Områdene FL1 – FL5 skal benyttes som felles lekeareal for de naturlig tilliggende tomter/ områder.
FL1 er felles for område B2
FL2 er felles for område B12, gnr. 96 bnr. 31, 77, 90, 86, 89, 91, 98, 99, 102, 104 , 105, 106 og 107. (i eksisterende boligområde – allerede opparbeidet) Inntil FGL1 er ferdig opparbeidet er FL2 også felles for gnr. 96 bnr. 62, 83, 85 og 87.
FL3 er felles for område B28 (i eksisterende boligområde – allerede opparbeidet)
FL4 er felles for område B5
FL5 er felles for område B4.

14.2 Lekeområdene skal opparbeides før delingstillatelse gis innenfor hvert delområde, og skal ved deling etableres som felleseiendom, ved at de enkelte angitte boligeiendommene gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

14.3 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes formål.

14.4 Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter.

§ 15 Felles grønt-/lekeområder (FGL1 – FGL4)

15.1 Områdene FGL1 – FGL4 skal benyttes som felles oppholds- og lekeareal for de naturlig tilliggende boligområder og tomter.
FGL1 er felles for områdene B3, B7 og gnr. 96 bnr. bnr. 87.
FGL2 er felles for områdene B4 og B5.
FGL3 er felles for område B13.
FGL4 er felles for område B28 (allerede etablert i eksisterende boligområde Løvlia).

15.2 I de deler av områdende hvor det er naturlig å anlegge lekeplass, skal lekeplassene opparbeides før delingstillatelse gis innenfor hvert delområde.
Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter.

15.3 Områdene skal ved deling etableres som felleseiendom, ved at de enkelte angitte boligeiendommene gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

15.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes formål.

15.5 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 26.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	155	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Veslejordet 18, 2008 FJERDINGBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 761 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	161
Navn	Reguleringsplan for Smestad, Gnr.97,Bnr.20 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/128/161_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 761 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B5

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	761
Etablert dato	29.05.2008	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	96/155
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/155
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	05.09.2008 05.09.2008	2008/261 4/2008		96/117 (-835,6), 96/156 (835,6) 96/1, 96/148, 96/149, 96/155, 96/167
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	27.08.2008 10.09.2008	2008/261 4/2008		96/117 (-330,7), 96/167 (330,7) 96/149, 96/150, 96/153, 96/154, 96/155, 96/156
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	27.08.2008 10.09.2008	2008/261 4/2008		96/117 (-731,1), 96/154 (731,1) 96/153, 96/155, 96/167
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	27.08.2008 10.09.2008	2008/261 4/2008		96/117 (-761), 96/155 (761) 96/1, 96/154, 96/156, 96/167
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.05.2008 29.05.2008	2008/261 4/2008		96/117 (-761), 96/155 (761) 96/1, 96/154
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.05.2008 29.05.2008	2008/261 4/2008		96/117 (-835,6), 96/156 (835,6) 96/1, 96/155
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.05.2008 29.05.2008	2008/261 4/2008		96/117 (-329,6), 96/167 (329,6) 96/149, 96/150, 96/153, 96/154, 96/155, 96/156

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642692.59	617422.01		Ja	761	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EEK KATRINE F041176*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESLEJORDET 18 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)
KARLSEN ANDERS BISTRUP F151175*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESLEJORDET 18 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3224-96/162	Grunneiendom	1/31
3224-96/165	Grunneiendom	1/17
3224-96/167	Grunneiendom	1/6

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Rælingen kommune: Grunneiendom 3224-96/155

Norkart
Utskriftsdato: 26.03.2025 09:32

Adresse

Vegadresse: Veslejordet 18 — Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300114771		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Ferdigattest (FA)	05.05.2015

1: Bygning 300114771: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Ferdigattest 05.05.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	373
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	373
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	136
Energikilder	Annen energikilde, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.02.2010	01.02.2010
Igangsettingstillatelse	31.05.2010	01.06.2010
Midlertidig brukstillatelse	13.11.2014	13.11.2014
Ferdigattest	05.05.2015	07.05.2015
Endre bygningsdata	11.03.2025	11.03.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Veslejordet 18	H0102	96/155	314	8	3	2	Kjøkken
Bolig	Veslejordet 18	U0101	96/155	47	2	1	1	Kjøkken

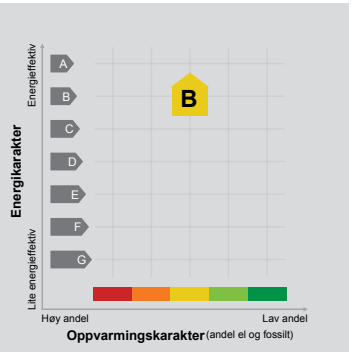
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	125	0	125	0	0	0
H01	1	121	0	121	0	0	0
U01	1	127	0	127	0	0	0

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Veslejordet 18
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	155
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300114771
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-82923
Dato	20.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	314
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0093/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Veslejordet 18 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 155 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 162 (ideell andel 1/31) / Gnr 96, bnr 165 (ideell andel 1/17) / Gnr 96, bnr 167 (ideell andel 1/6) i Rælingen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no