



Æ

Tomtervegen 69C

2009 Nordby • Rælingen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Merete Austvik Jakobsen

FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER MNEF

92 06 10 40

maj@eie.no

EIE Stabekk

finne ditt nye hjem

E



Lars Faale

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

90 61 90 00

lf@eie.no

EIE Stabekk

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	78
Kort om oss	141

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Tomtervegen 69C, 2009 Nordby

MATRIKKEL

Gnr. 81 Bnr. 72 i Rælingen kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 182 km består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 169 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 13 kvm Garasje

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22 kvm

AREAL

BRA-i: 169 kvm, BRA-e: 13 kvm, TBA: 22 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport.

Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1972

TOMT

Eiet tomt 1033 kvm

Tomten er opparbeidet med diverse beplantning, gjerde, betongheller, grusede arealer, terrasse m.m.

PRISANTYDNING

3 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takst øst Takstdato: 13.04.24

Takstmann Trond-Robert Wilhelmsen, Takst Øst

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 98 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,-))

kr 99 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 049 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 065 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 403,20 pr. år Komm. gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Oppgitt beløp er fakturert beløp for 2023.Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år.

EIER

Cato Ove Karlsen Kirsti Kongsland Karlsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Eiendommen ligger idyllisk til, med flott utsikt over Øyeren, i et område tilnærmet trafikkfritt.

Passer fint for barnefamilier, eldre eller yngre i alle livssituasjoner. Korte avstander til barneskole, barnehage og turområder.

Boligen har behov for en oppgradering, men er man litt "handy" vil man ha mulighet for skaffe seg drømmeboligen like ved vannet og med flott utsikt!

PARKERING

Parkering på egen eiendom. Det er oppført en garasje på eiendommen, men denne er i meget dårlig stand. Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger idyllisk til, med flott utsikt over Øyeren, i et område tilnærmet trafikkfritt.

Passer fint for barnefamilier, eldre eller yngre i alle livssituasjoner. Korte avstander til barneskole, barnehage og turområder.

Boligen ligger midt i smørøyet når det gjelder friluftsliv. Det er etablert tursti/vei fra Nordby til Myrdammen.

Myrdammen er et meget populært friluftsområde med supre bade- og fiskemuligheter. Her kan man ta med seg engangsgrillen eller bruke de etablerte bål plassene, og nyte lange sommerkelder med god mat og drikke. Videre innover fra

Myrdammen finner man Nordbysjøen. Her det turstier langs vannkanten. På vinteren er sjøen frosset så det er bare å ta med ski og skøyter når været tillater det.

Marikollen, som ligger ca. 10 minutters kjøring i retning Lillestrøm, er et svært populært område for små og store både vinter og sommer. Det er alpinbakker, lysløyper, skøytebane, og ikke minst, flere kunstgressbaner. Alpinbakken har de siste årene vært under en positiv utbygging, med nye nedfarter og heiser.

Fra Marikollen er det merkede løyper opp til Bjønnåsen og andre attraktive destinasjoner.

Shopping/kultur:

Det har skjedd endringer også på andre området ved Marikollen, med bla.a. nytt kulturbygg og bibliotek. I tillegg er det et nytt senter med blant annet vinmonopol, Rema 1000, apotek, treningssenter, frisør og kafé og bakeri.

Strømmen Storsenter er i avstand ca. 15 km. fra boligen. Lillestrøm noen km. nærmere. På Strømmen finnes et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og flere restauranter. Noe for enhver smak!

I Lillestrøm finnes det meste av alle byfasiliteter, inklusive et rikholdig kulturprogram for folk i alle aldre. Lillestrøm Kultursenter, rett ved togstasjonen arrangerer konserter, teaterforestillinger, show og foredrag, samt tilbyr kurs- og konferansefasiliteter.

Det er flere trivelige restauranter og utesteder som er verdt et besøk, som Chi, Casa Mia, Mirabelle, alle meget populære restauranter kjent for sitt gode tilbud. Her ligger alt til rette for en helaften!

Offentlig transport:

Buss: Tomter: 0.8 km

Tog: Lillestrøm stasjon: 12.6 km

Fra Lillestrøm er det 10 med tog til Oslo sentrum og 12 minutter til Oslo Airport Gardermoen.

Til Oslo Airport Gardermoen er det ca. 45 km. og til Oslo sentrum ca. 30 km.

Dagligvare:

Coop Extra Flateby: Post i butikk, Post Nord 5.8 km

Joker Hektnersletta: Post Nord, søndagsåpent 5.6 km

BEBYGGELSE

Området består i dag av eneboliger og småhus

TOMT

Eiet tomt, 1033 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du

enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Nordby skole (1-7 kl.) 1.1 km

Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 9.3 km

Rælingen videregående skole 9.7 km

Strømmen videregående skole 14.2 km

Tomter FUS barnehage (1-5 år) 0.8 km

Flateby barnehage (0-5 år) 5 km

Hektneråsen Fus barnehage (1-5 år) 6.2 km

Innhold

INNEHOLDER

Boligen inneholder 1. etasje og kjeller.

1. Etasje, 86 kvm:

Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

Kjeller, 68 kvm:

Vindfang, hall, trappegang, kjellerstue, vaskerom med toalett og vask, disp rom (kalt brenselrom på byggetegninger), 3 boder

Garasje: 13 kvm:

BYGGEMÅTE

Yttervegger oppført i Leca, Siporex og trebindingverk.

Fasader med stående/liggende kledning, pussede og malte flater. Saltak i treverk. Yttertak tekket med singel

BRUKSAREAL

Bruksareal: 182 kvm

BODER

3 romslige boder i kjelleren

Standard

STANDARD

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, med en eldre standard.

Det er behov for oppgradering og oppussing. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

1. Etasje:

KJØKKEN:

Takhøy kjøkkeninnredning med malte fronter, heltre/stål benkeplater, heldekkende oppvaskkum, ventilator og fliser over benk. Alt av hvitevarer som er på kjøkkenet på visning medfølger. Disse er ikke av nyere dato så tilstanden kan ikke garanteres.

BAD:

Bad med toalett, dusjkabinett i herdet glass, veggspill med

overliggende belysning, baderomsinnredning med malte glatte fronter og heldekkende servant.

STUE: Peisovn, utgang til veranda

SOVEROM: plassbygde garderobeskap

Kjeller:

Kjellerstuen er definert som disponibelt rom ifølge byggetegninger. Nåværende eier har siste år satt inn nye og større vinduer og rommet brukes som kjellerstue. Bruken og endringer er ikke omsøkt og nødvendig godkjennelse fra kommunen foreligger ikke. Boligen selges slik den er og en eventuell søknad om endring blir kjøpers hele og fulle ansvar. I kjelleren er det i tillegg et stort vaskerom med vask og WC og et brenselrom, samt 3 boder med god lagringsplass. I brenselrommet er det opplegg for vaskemaskin og har vært brukt som vaskerom (det er ikke sluk på dette rommet).

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1- TG3. hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må utbedres omgående. Sammenfattet fra vedlagte tilstandsrapport fremkommer det alle kontrollerte punkter er gitt tilstandsgrad TG2 eller dårligere.

BYGNINGSDELER MED TG2

Grunnmur og fundament

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig i de rom hvor konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Flere riss/sprekker ble observert innvendig og utvendig i grunnmur som er fritt eksponert. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Flere vegger er i dag innredet og kledd med påforede vegger. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur på innsiden under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Påforede vegger mot terreng er å betegne som risikokonstruksjon. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader ved kontrollpunkt etter hulltaking i kjellerstue. Måling med fuktindikator påviste noe forhøyede verdier ved bunnsvill (17,8%/risiko).

TG-2 gis grunnet oppgitte avvik, samt risikokonstruksjon.

Balkong, terrasse, platting

Terrasse preget av elde og slitasje. Bjelkelaget er underdimensjonert. Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller ikke krav til høyde på oppføringstidspunktet, samt er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Åpninger i rekkverk er for stor.

Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak: Bedring av personsikkerhet.

Eier opplyser at løst enderekkverk skal utbedres før overtagelse.

Vinduer og dører

Vinduer med isolerglass (2. stk.) er datert 1979 og 2005.

Ytterdør i 1. etg. og terrassedører med ukjent alder. Nytt glass tilknyttet terrassedør ved stue ble skiftet i 2013. Øvrige vinduer og dører er fra byggeår. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. 1 ytterglass tilknyttet koblet vindu i kjeller har sprukket. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Vindu fra 2005 gis TG-1 . Anbefalte tiltak Vinduer og dører er modne for utskifting.

Yttervegger:

Ytterveggene vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Murpuss med flere riss under vinduer. Det registreres manglende/dårlig lufting bak stående kledning. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon. Svertesopp på fasader. Svertesoppen kan sees som svarte prikker på malingsfilmen. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Kledning fra 2009 gis TG-1.

Anbefalte tiltak: Rengjøring og overflatebehandling av fasader. Utskifting av stående kledning. Inkl. etablering av lufting, samt montering av musebånd.

Renner og nedløp:

Tidligere tilstandsrapport opplyser at nye isbordbeslag ble montert i ca. 2009. Nye takrenner ble montert i ca. 2016. Øvrige nedløp og beslag er eldre med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Takrenner og isbordbeslag gis TG-1.

Anbefalte tiltak: Eldre nedløp og beslag er modne for utskifting.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Bæresøyle ved inngangsparti med skjevheter. Forøvrig ble ingen negative avvik

observert/registrert.

TG-2 gis grunnet alder og oppgitt avvik

Anbefalte tiltak: Utbedre avvik tilknyttet bæresøyle.

Taktekking

Taktekking fra ca. 1999 anses å ha sin tiltenkte funksjon, alder tatt i betraktning. Ingen lekkasjer ble

avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.
Anbefalte tiltak
Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Kjøkken

Takhøy kjøkkeninnredning med malte fronter, heltre/stål benkeplater, heldekkende oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Eldre kjøkkeninnredning med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.
Oppsummering av avtrekk
Avtrekk fungerte ved enkel test. Ført over ut av yttervegg.
Kjøkkenventilator gis TG-2 grunnet elde og slitasje.

Toalettrom

Separat wc med toalett og servant.
TG-2 gis grunnet alder. TG-2 er satt pga. naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak
Wc er modent for rehabilitering.

Trapp

Det bemerkes manglende håndløper på begge sider i trappeløpene, samt at trappen er noe "bratt".
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.
Anbefalte tiltak
Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet

Avløpsrør

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved sluket/etasjeskille. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Adkomst til stakepunkt i bod i kjeller.
Eier opplyser at nytt sluk på wc i kjeller er skiftet i egen regi i 2024.
TG-2 gis grunnet alder. Skifting av sluk uten faglig kompetanse gis TG-2 (ref. NS3600).
Anbefalte tiltak: Avløpsanlegg bør pga. alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom.

Vannledninger

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer. Kobberrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.
Anbefalte tiltak: Vannrør bør pga. alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom.

Øvrig: Radon

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

TG-2 gis grunnet oppgitt avvik (ref. NS3600). Manglende radonsikring gis TG-2 (ref. NS3600).
Anbefalte tiltak: Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Øvrig: Innvendige dører

Eldre innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Øvrig: Annet fast inventar

Plassbygde garderobeskap med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

BYGNINGSDELER MED TG3

Drenering

Tidligere tilstandsrapport opplyser om at det har blitt drenert langs 2 sider av boligen i senere år. Synlig drenspapp med klemlist langs 1 side. Drenspapp og Gudrong er benyttet som fuksikring. Øvrige deler av dreneringen er fra byggeår. Gudrong er antatt benyttet som fuksikring. Egenskapen til denne typen fuksikring svekkes for hvert år. Fuksikringen har oversteget antatt levetid. Salt/kalkutslag ble observert/registrert i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner grunnet kapillærsug fra grunnen. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Forhøyede verdier ble registrert. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Alder på drenering og oppgitte avvik gis TG-2. Fall på terreng mot boligen gis TG-3 (ref. NS3600). Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp må ledes bort fra bygningen. Overvann og vann fra taknedløp overstiger kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fukskader. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Generelt: saltutslag kommer som resultat av en transport av fuktighet i murvegger. Under fuktvandringen skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystalliseres i forskjellig former og farger. Den vanligste varianten er hvite utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder dette på rikelig fukttransport. Risikoen for råtesopp i treverket er stor dersom slike vegger blir kledd inn.
Anbefalte tiltak:
Etablere fall på terreng vekk fra grunnmur for bortledning av overvann/takvann. Det anbefales å drenere rundt boligen.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn Dekke og etasjeskiller er kontrollert på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av

niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.

Kjeller: lokalt avvik er målt opp til 21 mm. Totalt avvik er målt opp til 32 mm.

1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 19 mm. Totalt avvik er målt opp til 23 mm.

Oppgitte skjevheter i kjeller gis TG-3. Oppgitte skjevheter i 1. etg. gis TG-2.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Bad med toalett, dusjkabinett i herdet glass, veggspeil med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte glatte fronter og heldekkende servant.

Eier opplyser at det ble påvist utettheter i baderommet etter en lekkasje fra blandedbatteriet i 2024.

Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av baderommet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Gulv

Bruksslitasje i flere rom. Flere skadede gulvfliser i kjeller.

Laminatgulv i hall i kjeller er skadet, samt oppsprukket.

Gulv i hall i kjeller gis TG-3 grunnet oppgitte avvik. Gulv i øvrige rom gis TG-2 gis grunnet oppgitte avvik, elde og slitasje.

Anbefalte tiltak: Utskifting av gulv i hall i kjeller.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kommentarer fra selges egenerklæring:

Pkt. 1: Lekkasje bad 1. etasje

Pkt. 3: Avløp har vært tett to ganger i utleieperioden på tre år.

Begge ganger funnet fremmedlegemer i rørne. . Sluk i vaskerom i kjeller bør skiftes og avløp fra vask bør utbedres.

Pkt. 4: Egenkontroll, Vann og avløps rør fra byggets byggeår.

Avløp skiftet utvendig fra kum til ny pumpe kum sør for eiendommen.

Stoppekran utvendig skiftes av selger før overdragelse. Utført av Senatet bygg og VVS rådgivning.

Pkt. 5: Sprekk i mur i forbindelse med vannlekkasje utenfor eiendommen. Besiktiget av forsikringsselskap gjennom tidligere eier. Ny drenering nord og vest ble lagt.

Pkt. 11: Garasjen er skrøpelig. Ingen kjente lekkasjer påvist i bolighuset.

Pkt. 13: Samsvarserklæring for deler etter skifte av sikringsskap for ca. 3 år siden.

Pkt. 18: Reguleringsplan for Berget 2 som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Pkt. 21 og 21.1: Rom i kjeller/kjellerstue er innredet og satt inn nye, større vinduer. Det er ikke søkt eller meldt til kommunen. Rommet er registrert som disponibelt rom og har veldig lav takhøyde.

Pkt. 24: Det foreligger også tilstandsrapport fra 2019.

Pkt. 25: Det er: Tinglyst veirett, erklæring om minsteavstand til nabo eiendom, Energiattest merke E. Robust murhus, generelt solid.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest fra kommunen datert 14/8-79 som gjelder nybygg.

I tillegg foreligger det ferdigattest gjeldende ildsted datert 02.04.97.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998.

Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser at sikringer ble skiftet i 2020. Det ble også lagt inn trefase strøm i bygget med solide inntakssikringer. Eier opplyser at dokumentasjon foreligger. Det anbefales en utvidet el-kontroll

Spørsmål til eier:

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer:

Automatsikringer

Type anlegg:

Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

OPPVARMING

Panasonic varmepumpe fra 2008 supplert med vedovn og panelovner. Det er vedovn i begge etasjer.

Vedovn i husets 1. etasje er en kombinert ved/parafinkamin tilknyttet dagtank.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 403,20 pr. år Komm. gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Oppgitt beløp er fakturert beløp for 2023. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er pr 2024 ingen eiendomsskatt i Rælingen kommune

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strøm, fyring, forsikringer, kommunale avgifter, tv, internett, Brøyting m.m. av privat vei. Listen er ikke uttømmende

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Byggmesterforsikring AS Polisennummer: 11631.39

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 396 830,- Som sekundærbolig Kr. 5 307 952,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Eier opplyser at det innbetales ca. 3000 kr. pr. år for brøyting, strøing av privat vei frem til Tomtervegen.

ANNET

Boligen har i hele selgers eiertid vært utleid. Selgere har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig.

Den er nå ubebodd og vil ikke bli ytterligere rengjort og ryddet før overtakelse, men selges slik den er på visningstidspunktet med alt av utstyr og inventar som befinner seg på eiendommen innendørs og utendørs.

Det foreligger ingen byggemelding eller form for godkjennelse

på arbeid gjort i forbindelse med ombygging og innredning av kjelleren. Det meste er gjort av forrige eier. Det er heller ikke kjent om det foreligger noen søknad til kommunen på dette. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder risikoen for evt. ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens utforming/bruk skjer for kjøpers regning og risiko.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser:

1970/100699-3/8 TINGLYST 30.01.1970

BESTEMMELSE OM GJERDE

Rettigheter på 3224-81/22 :

1970/100699-2/8 tinglyst 30.01.1970

BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

Rett til atkomstvei

1970/102539-1/8 tinglyst 13.05.1970

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gjelder minsteavstand til nabogrense

Rettigheter på 3224-81/4, 3224-81/9, 3224-81/22

1971/100477-1/8 tinglyst 01.02.1971

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Gnr. 81 bnr. 73

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3224-81/190

2014/450611-1/200 tinglyst 04.06.2014

BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

:Knr:3224 Gnr:81 Bnr:19

:Knr:3224 Gnr:81 Bnr:22

:Knr:3224 Gnr:81 Bnr:72

:Knr:3224 Gnr:81 Bnr:80

Gjelder veirett over annen eiendom

Kopi av de tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Eier opplyser at det innbetales ca. 3000 kr. pr. år for brøyting, strøing av privat vei frem til Tomtervegen.

REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev m.m. er vedlagt salgsoppgaven. Ifølge reguleringsplan for Berget 2 fra 2001 er det planer om å oppføre et nytt boligfelt på jorden mot Nord (gnr. 81/119, 81/190 og 81/184. I forbindelse med dette er det planlagt ny, kommunal adkomstvei via Fiskestien. Det er fortsatt ukjent om og når dette arbeidet vil starte og hva som evt. skal bygges. Kopi av reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i dette.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 98 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,-))

kr 99 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 049 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 065 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke enebolig (Kr.14 819)

Visningshonorar (Kr.2 500)

Markedspakke 1 (Kr.18 400)

Oppgjør (Kr.6 500)

Grunn og forsikringshonorar (Kr.13 750)

Fotografering (Kr.3 000)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 950 000,-) (Kr.42 250)

Totalt kr. (Kr.101 219)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

9-24-0004

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på

"Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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).

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessant, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger

bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Stabekk Eiendomsmegling AS

EIE Stabekk

Org. nr: 990997861

Gml. Drammens vei 45

1321 Stabekk

Tlf: 67 53 23 10

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF Merete Austvik Jakobsen

SAKSBEHANDLERE

Merete Austvik Jakobsen

EIE Stabekk

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Mob: 92 06 10 40 / E-post: maj@eie.no

Lars Faale

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 90 61 90 00

[/ E-post: lf@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?







ENERTOPPEN

⌚
TIL SALGS
920 61 040
EIE eiendomsmegling



S.M.G.S.
0 61 040















































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

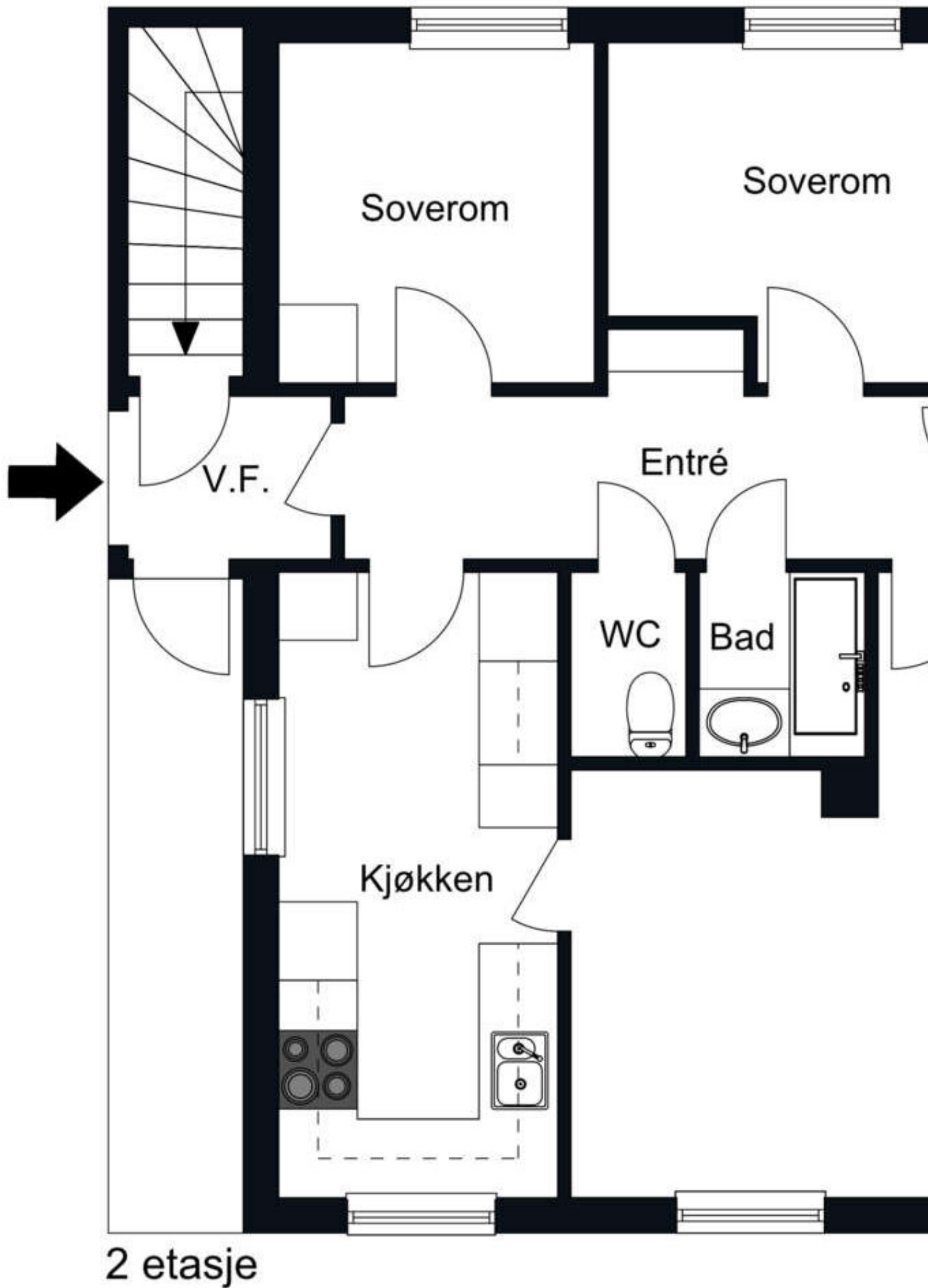
Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



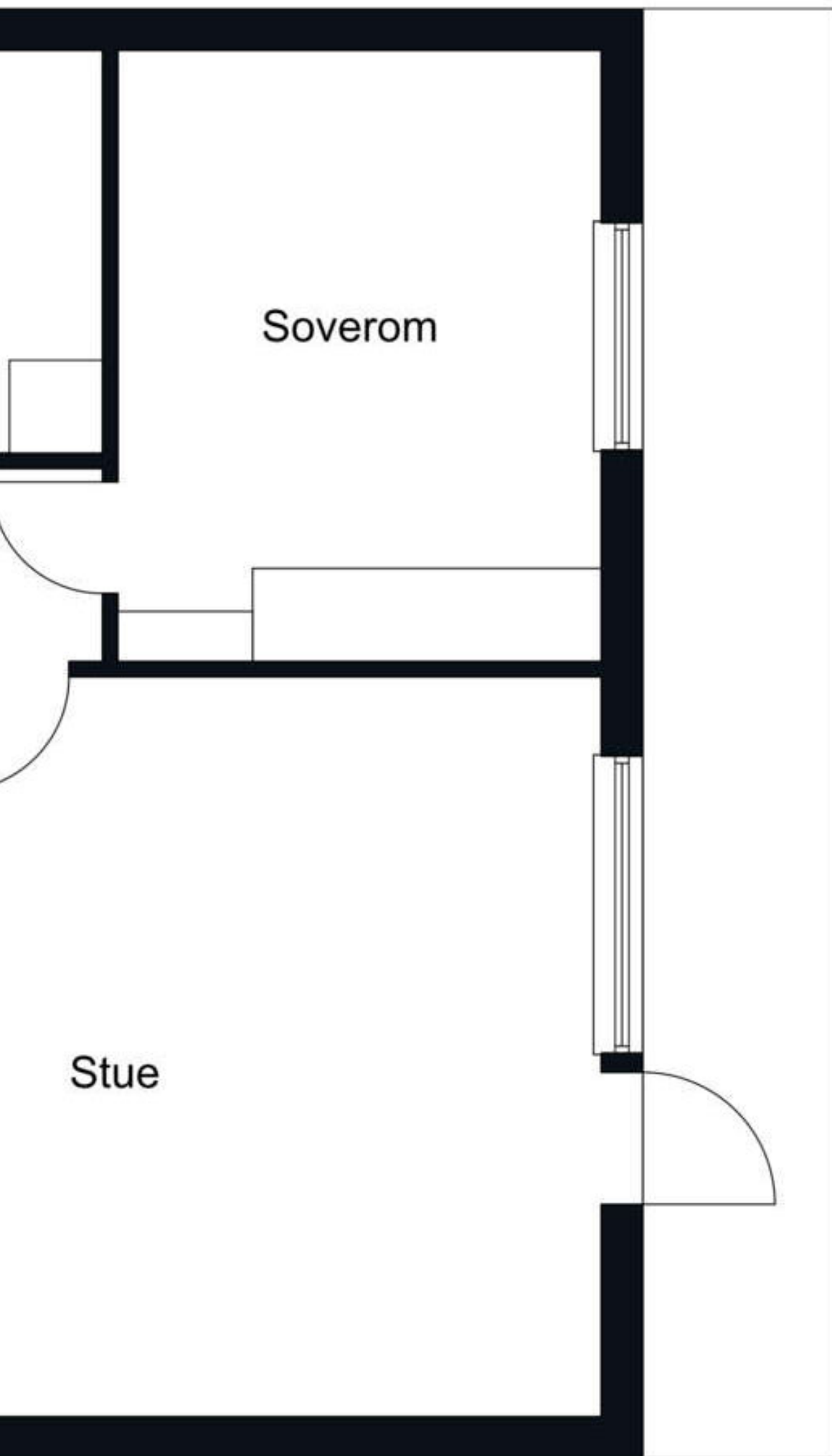
*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com







2 etasje



Soverom

Stue



















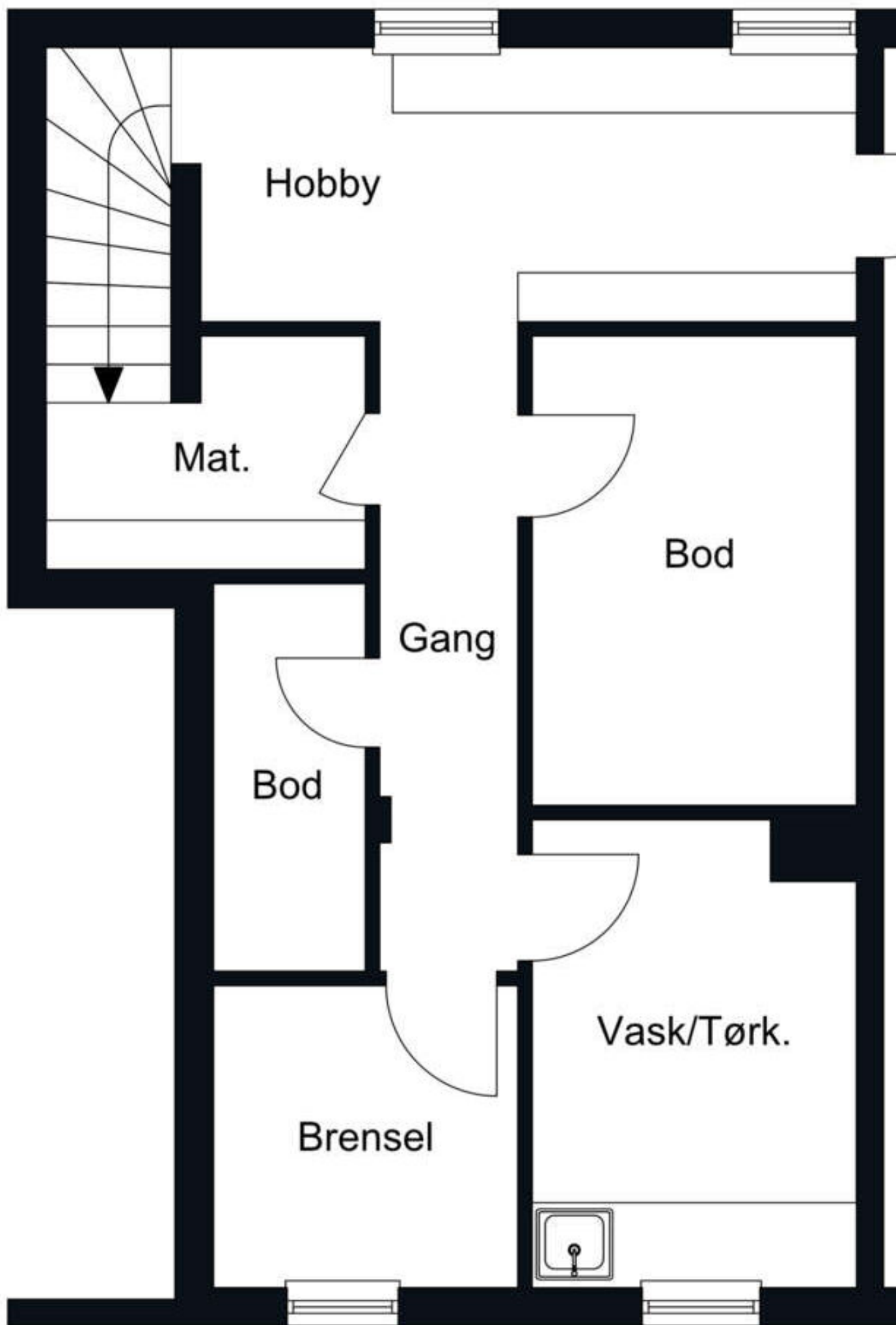
QUICK-STEP UNICLIC

Blue folder and cardboard box

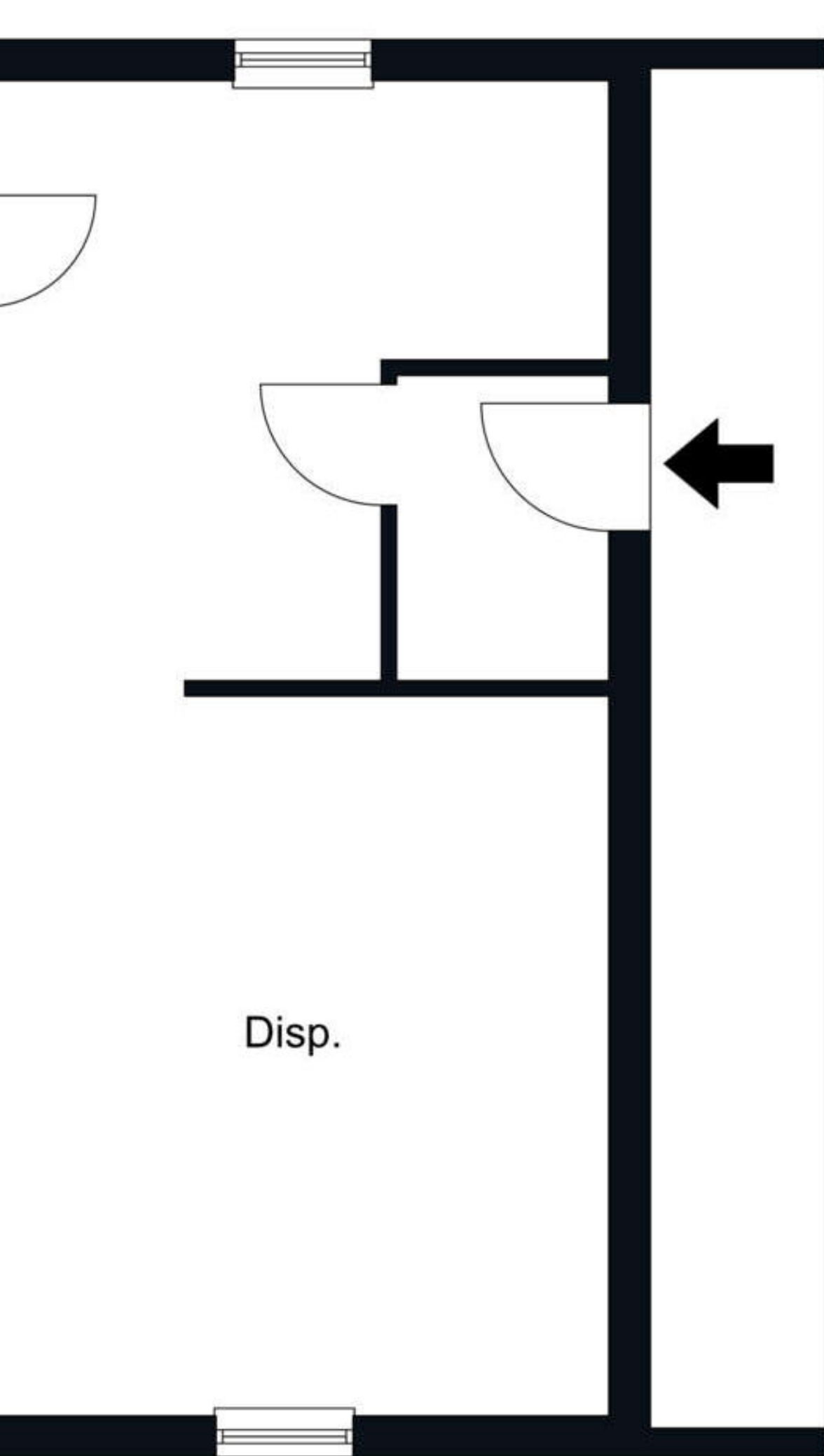
White sphere

EGG Sigura Fenoma CAY





1 etasje

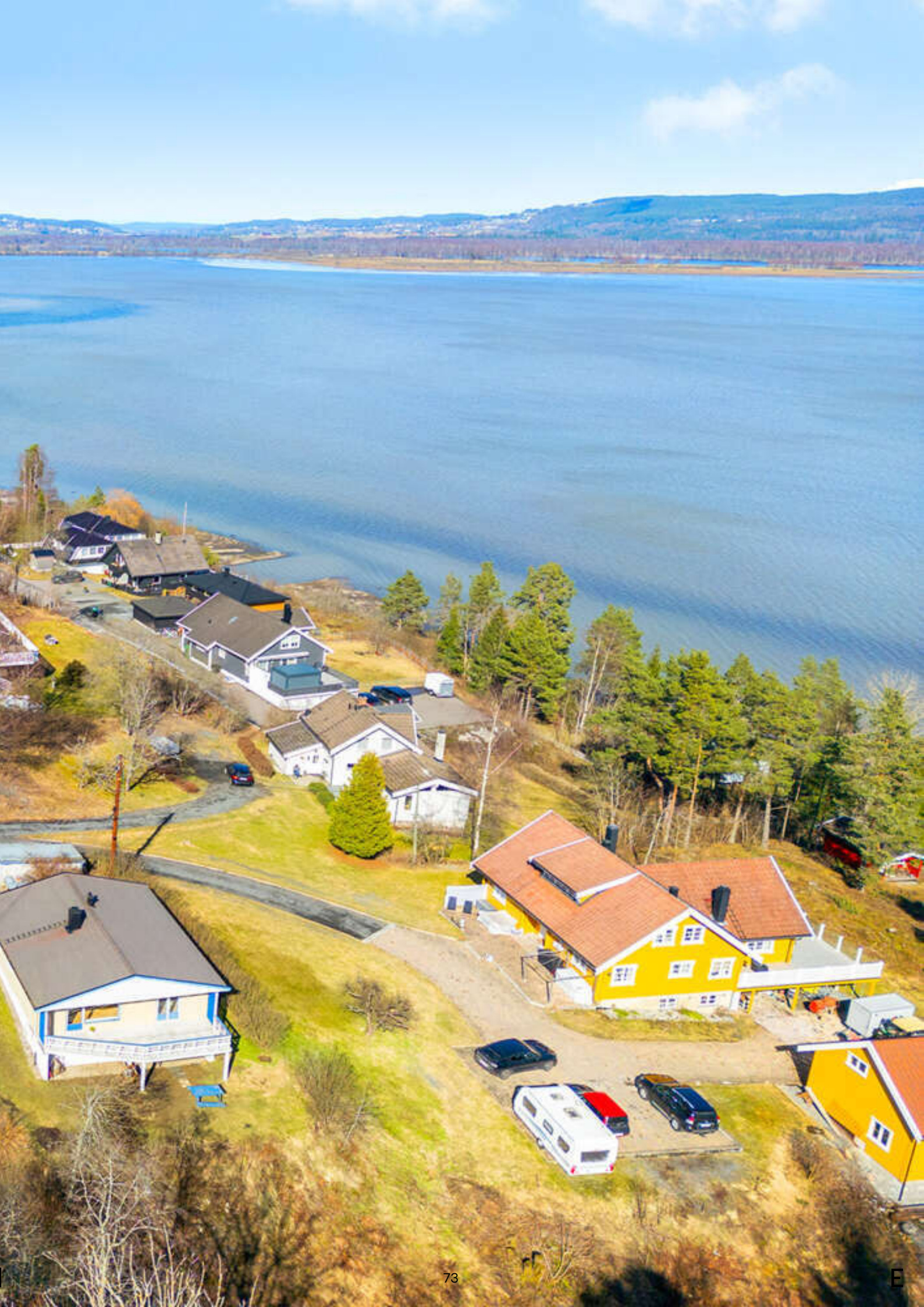


Disp.



E











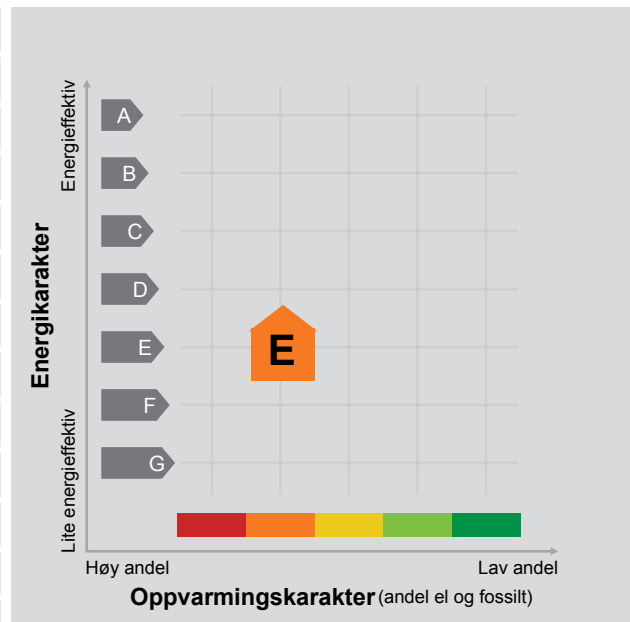


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Tomtervegen 69C
Postnummer	2009
Sted	NORDBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12884710
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0ac2edef-0ab3-4731-9c77-f0b281257e3b
Dato	11.04.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Luft kort og effektivt

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 byggskaader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tomtervegen 69C
Postnummer: 2009
Sted: NORDBY
Kommune: Rælingen
Bolignummer: H0101
Dato: 11.04.2024 8:48:08
Energimerkenummer: 0ac2edef-0ab3-4731-9c77-f0b281257e3b

Kommunennummer: 3224
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 72
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12884710

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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. Kjøøl - 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tomtervegen 69 C 2009 Nordby

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

BRA: 169 m²

BRA-i: 169 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

17

TG-3

5

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16204>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Tidligere tilstandsrapport opplyser om at det har blitt drenert langs 2 sider av boligen i senere år. Synlig dreenspapp med klemlist langs 1 side. Dreenspapp og Gudrong er benyttet som fuktsikring. Øvrige deler av dreneringen er fra byggeår. Gudrong er antatt benyttet som fuktsikring. Egenskapen til denne typen fuktsikring svekkes for hvert år. Fuktsikringen har oversteget antatt levetid. Salt/kalkutslag ble observert/registrert i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner grunnet kapillærsug fra grunnen.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Forhøyede verdier ble registrert. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Alder på drenering og oppgitte avvik gis TG-2. Fall på terreng mot boligen gis TG-3 (ref. NS3600).

Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp må ledes bort fra bygningen. Overvann og vann fra taknedløp overstiger kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskader. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Generelt: saltutslag kommer som resultat av en transport av fuktighet i murvegger. Under fuktvandringen skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordampes vannet bort, mens saltene utkrystalliseres i forskjellig former og farger. Den vanligste varianten er hvite utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder dette på rikelig fukttransport. Risikoen for råtesopp i treverket er stor dersom slike vegger blir kledd inn.

Anbefalte tiltak

Etablere fall på terreng vekk fra grunnmur for bortledning av overvann/takvann. Det anbefales å drenere rundt boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Dekke og etasjeskiller er kontrollert på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivåeringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.

Kjeller: lokalt avvik er målt opp til 21 mm. Totalt avvik er målt opp til 32 mm.

1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 19 mm. Totalt avvik er målt opp til 23 mm.

Oppgitte skjevheter i kjeller gis TG-3. Oppgitte skjevheter i 1. etg. gis TG-2.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Bad med toalett, dusjkabinett i herdet glass, veggspill med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte glatte fronter og heldekkende servant.

Eier opplyser at det ble påvist utettheter i baderommet etter en lekkasje fra blandedbatteriet i 2024. Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av baderommet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Bruksslitasje i flere rom. Flere skadede gulvfliser i kjeller. Laminatgulv i hall i kjeller er skadet, samt oppsprukket.

Gulv i hall i kjeller gis TG-3 grunnet oppgitte avvik. Gulv i øvrige rom gis TG-2 gis grunnet oppgitte avvik, elde og slitasje.

Anbefalte tiltak

Utskifting av gulv i hall i kjeller.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Garasjen er i dårlig forfatning og fremstår som et rivningsobjekt. TG-3 gis grunnet oppgitte avvik.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig i de rom hvor konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Flere riss/sprekker ble observert innvendig og utvendig i grunnmur som er fritt eksponert. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Flere vegger er i dag innredet og kledd med påforede vegger. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur på innsiden under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Påforede vegger mot terreng er å betegne som risikokonstruksjon. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader ved kontrollpunkt etter hulltaking i kjellerstue. Måling med fuktindikator påviste noe forhøyede verdier ved bunnsvill (17,8%/risiko).

TG-2 gis grunnet oppgitte avvik, samt risikokonstruksjon.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse preget av elde og slitasje. Bjelkelaget er underdimensjonert. Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller ikke krav til høyde på oppføringstidspunktet, samt er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak

Bedring av personsikkerhet. Eier opplyser at løst enderekkverk skal utbedres før overtagelse.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med isolerglass (2. stk.) er datert 1979 og 2005. Ytterdør i 1. etg. og terrassedører med ukjent alder. Nytt glass tilknyttet terrassedør ved stue ble skiftet i 2013. Øvrige vinduer og dører er fra byggeår. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. 1 ytterglass tilknyttet koblet vindu i kjeller har sprukket.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Vindu fra 2005 gis TG-1.

Anbefalte tiltak

Vinduer og dører er modne for utskifting.

Yttervegger

Oppsummering

Ytterveggene vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler.

Murpuss med flere riss under vinduer. Det registreres manglende/dårlig lufting bak stående kledning.

Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon. Svertesopp på fasader. Svertesoppen kan sees som svarte prikker på malingsfilmen. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Kledning fra 2009 gis TG-1.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling av fasader. Utskifting av stående kledning. Inkl. etablering av lufting, samt montering av musebånd.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tidligere tilstandsrapport opplyser at nye isbordbeslag ble montert i ca. 2009. Nye takrenner ble montert i ca. 2016. Øvrige nedløp og beslag er eldre med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Takrenner og isbordbeslag gis TG-1.

Anbefalte tiltak

Eldre nedløp og beslag er modne for utskifting.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Bæresøyle ved inngangsparti med skjevheter. Forøvrig ble ingen negative avvik observert/registrert.

TG-2 gis grunnet alder og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak

Utbedre avvik tilknyttet bæresøyle.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking fra ca. 1999 anses å ha sin tiltenkte funksjon, alder tatt i betraktning. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning med malte fronter, heltre/stål benkeplater, heldekkende oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.

Eldre kjøkkeninnredning med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ved enkel test. Ført over ut av yttervegg.

Kjøkkenventilator gis TG-2 grunnet elde og slitasje.

Toalettrom

Oppsummering

Separat wc med toalett og servant.

TG-2 gis grunnet alder. TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak

Wc er modent for rehabilitering.

Trapp

Oppsummering

Det bemerkes manglende håndløper på begge sider i trappeløpene, samt at trappen er noe "bratt".

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved sluket/etasjeskille. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Adkomst til stakepunkt i bod i kjeller.

Eier opplyser at nytt sluk på wc i kjeller er skiftet i egen regi i 2024.

TG-2 gis grunnet alder. Skifting av sluk uten faglig kompetanse gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom.

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer. Kobberrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. TG-2 gis grunnet oppgitt avvik (ref. NS3600). Manglende radonsikring gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Øvrig: Innvendige dører

Oppsummering

Eldre innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Øvrig: Annet fast inventar

Oppsummering

Plassbygde garderobeskap med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Vedovn.
Ved/parafinkamin tilknyttet dagtank.
Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Fremlagt dokument opplyser at sist kontroll ble utført 1997. Ferdigattest for ildsted ble gitt samme år.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. Eier opplyser at sikringer ble skiftet i 2020. Det ble også lagt inn trefase strøm i bygget med solide inntakssikringer. Eier opplyser at dokumentasjon foreligger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av dagens bruk og innredning av rom avviker fra godkjente byggetegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2024

Rapportdato
16.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: Cato Ove Karlsen
Navn: Kirsti Kongsland Karlsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 11.03.2024.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Trond-Robert Wilhelmsen
Firma: Takst øst AS
Adresse: Nygardsvegen 8 B, 2008
FIJERINGBY

Telefon: 92035224
Epost: rw@takstost.no



Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Tomtervegen 69 C, 2009 Nordby

Kommunenr: 3224 Gårdsnr: 81 Bruksnr: 72 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1970 - Iflg. fremlagt ferdigattest.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle på jord/leirmasser. Yttervegger oppført i Leca, Siporex og trebindingsverk. Fasader med stående/liggende kledning, pussede og malte flater. Saltak i treverk tekket med shingel. Renner, nedløp og beslag i stål/sink. Vinduer og terrassedører med trekarmer.

Tomtestørrelse: 1033.5 m². Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Vei: privat. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Avløpsvann føres til pumpestasjon. Tilkoblet i 2015 iflg. tidligere tilstandsrapport.

I tillegg til boligen er det oppført en garasje.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	169	169	0	0	22
Garasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	182	169	13	0	22

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	83	83	0	0	0
1. etasje	86	86	0	0	22
Totalt m²	169	169	0	0	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	83	68	15	Vindfang, hall, trappegang, kjellerstue, wc og innredet rom.	3 boder.
1. etasje	86	86	0	Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	169	154	15		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	13	0	13	0	0
Totalt m²	13	0	13	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkeplan	13	0	13		Garasjerom.
Totalt m²	13	0	13		

Kommentar til arealberegning

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser om at det har blitt drenert langs 2 sider av boligen i senere år.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Tidligere tilstandsrapport opplyser om at det har blitt drenert langs 2 sider av boligen i senere år. Synlig drenspapp med klemlist langs 1 side. Drenspapp og Gudrong er benyttet som fuktsikring. Øvrige deler av dreneringen er fra byggeår. Gudrong er antatt benyttet som fuktsikring. Egenskapen til denne typen fuktsikring svekkes for hvert år. Fuktsikringen har oversteget antatt levetid. Salt/kalkutslag ble observert/registrert i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner grunnet kapillærsug fra grunnen. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Forhøyede verdier ble registrert. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Alder på drenering og oppgitte avvik gis TG-2. Fall på terreng mot boligen gis TG-3 (ref. NS3600).

Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp må ledes bort fra bygningen. Overvann og vann fra taknedløp overstiger kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskader. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Generelt: saltutslag kommer som resultat av en transport av fuktighet i murvegger. Under fuktvandringen skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordampes vannet bort, mens saltene utkrystalliseres i forskjellig former og farger. Den vanligste varianten er hvite utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder dette på rikelig fukttransport. Risikoen for råtesopp i treverket er stor dersom slike vegger blir kledd inn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere fall på terreng vekk fra grunnmur for bortledning av overvann/takvann. Det anbefales å drenere rundt boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Ut ifra de stedlige forhold antas bygningen fundamentert på jord/leirmasser.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2	
Boligen er oppført med ringmur og støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig i de rom hvor konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Flere riss/sprekker ble observert innvendig og utvendig i grunnmur som er fritt eksponert. Oppgitte avvik gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Deler av kjeller er innredet til boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng TG-2	
Flere vegger er i dag innredet og kledd med påforede vegger. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur på innsiden under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Påforede vegger mot terreng er å betegne som risikokonstruksjon. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader ved kontrollpunkt etter hulltaking i kjellerstue. Måling med fuktindikator påviste noe forhøyede verdier ved bunnsvill (17,8%/risiko). TG-2 gis grunnet oppgitte avvik, samt risikokonstruksjon.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Treterrasse, fundamentert til bygning og på søyler. Deler med takoverbygg. Størrelse: ca. 22 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrasse preget av elde og slitasje. Bjelkelaget er underdimensjonert. Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller ikke krav til høyde på oppføringstidspunktet, samt er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedring av personsikkerhet. Eier opplyser at løst enderekkverk skal utbedres før overtagelse.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Koblede vinduer og vinduer med 2-lags glass (2. stk.) og trekarmer. Terrassedører med 2-lags glass og trekarmer. 1 er tofløyet. Finert og malt ytterdør med sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med isolerglass (2. stk.) er datert 1979 og 2005. Ytterdør i 1. etg. og terrassedører med ukjent alder. Nytt glass tilknyttet terrassedør ved stue ble skiftet i 2013. Øvrige vinduer og dører er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer med isolerglass (2. stk.) er datert 1979 og 2005. Ytterdør i 1. etg. og terrassedører med ukjent alder. Nytt glass tilknyttet terrassedør ved stue ble skiftet i 2013. Øvrige vinduer og dører er fra byggeår. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. 1 ytterglass tilknyttet koblet vindu i kjeller har sprukket. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Vindu fra 2005 gis TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer og dører er modne for utskifting.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Murpuss, Liggende kledning, Stående kledning

Fasader med liggende/stående kledning, pussede og malte flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tidligere tilstandsrapport opplyser at ny liggende kledning tilknyttet gavlvegger ble montert i ca. 2009. Vindskier ble skiftet samtidig.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Ytterveggene vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler.

Murpuss med flere riss under vinduer. Det registreres manglende/dårlig lufting bak stående kledning. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon. Svertesopp på fasader. Svertesoppen kan sees som svarte prikker på malingsfilmen. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Kledning fra 2009 gis TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling av fasader. Utskifting av stående kledning. Inkl. etablering av lufting, samt montering av musebånd.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Adkomst via luke i himling.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall, Annet
Renner, nedløp og beslag i stål/sink.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser at nye isbordbeslag ble montert i ca. 2009. Nye takrenner ble montert i ca. 2016.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Tidligere tilstandsrapport opplyser at nye isbordbeslag ble montert i ca. 2009. Nye takrenner ble montert i ca. 2016. Øvrige nedløp og beslag er eldre med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Takrenner og isbordbeslag gis TG-1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eldre nedløp og beslag er modne for utskifting.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak i treverk.	

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Bæresøyle ved inngangsparti med skjevheter. Forøvrig ble ingen negative avvik observert/registrert. TG-2 gis grunnet alder og oppgitt avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre avvik tilknyttet bæresøyle.	

6.10 Takteking

Type teking	Pappshingel
Yttertaket er tekket med shingel.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser at yttertaket ble tekket om i ca. 1999.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Takteking fra ca. 1999 anses å ha sin tiltenkte funksjon, alder tatt i betraktning. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Annet
Betongdekke og Siporex elementdekke.	

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Dekke og etasjeskiller er kontrollert på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivåeringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.

Kjeller: lokalt avvik er målt opp til 21 mm. Totalt avvik er målt opp til 32 mm.

1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 19 mm. Totalt avvik er målt opp til 23 mm.

Oppgitte skjevheter i kjeller gis TG-3. Oppgitte skjevheter i 1. etg. gis TG-2.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-IU

Vedovn.

Ved/parafinkamin tilknyttet dagtank.

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Fremlagt dokument opplyser at sist kontroll ble utført 1997. Ferdigattest for ildsted ble gitt samme år.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Takhøy kjøkkeninnredning med malte fronter, heltre/stål benkeplater, heldekkende oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.

Eldre kjøkkeninnredning med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk fungerte ved enkel test. Ført over ut av yttervegg.
Kjøkkenventilator gis TG-2 grunnet elde og slitasje.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Deler av dagens bruk og innredning av rom avviker fra godkjente byggetegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Fremlagt ferdigattest er datert 23.03.1970.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Separat wc med toalett og servant.

TG-2 gis grunnet alder. TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Wc er modent for rehabilitering.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig lakkert tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

Det bemerkes manglende håndløper på begge sider i trappeløpene, samt at trappen er noe "bratt". TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør**Støpejern**

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eier opplyser at nytt sluk på wc i kjeller er skiftet i egen regi i 2024. Avløpsrør fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved sluket/etasjeskille. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Adkomst til stakepunkt i bod i kjeller. Eier opplyser at nytt sluk på wc i kjeller er skiftet i egen regi i 2024. TG-2 gis grunnet alder. Skifting av sluk uten faglig kompetanse gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom.

6.18 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer. Kobberrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at sikringer ble skiftet i 2020. Det ble også lagt inn trefase strøm i bygget med solide inntakssikringer. Eier opplyser at dokumentasjon foreligger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. Eier opplyser at sikringer ble skiftet i 2020. Det ble også lagt inn trefase strøm i bygget med solide inntakssikringer. Eier opplyser at dokumentasjon foreligger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en utvidet el-kontroll.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Wc	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. TG-1 gis grunnet alder.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.22 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Bad med toalett, dusjkabinett i herdet glass, veggspil med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte glatte fronter og heldekkende servant. Eier opplyser at det ble påvist utettheter i baderommet etter en lekkasje fra blandebatteriet i 2024. Oppgitt avvik gis TG-3.	
Anbefalte tiltak	
Rehabilitering av baderommet.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.23 Øvrig: Radon

Beskrivelse
Radon.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
TG-2 gis grunnet oppgitt avvik (ref. NS3600). Manglende radonsikring gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.24 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: belegg, laminat og fliser.

Oppsummering av øvrig**TG-3**

Bruksslitasje i flere rom. Flere skadede gulvfliser i kjeller. Laminatgulv i hall i kjeller er skadet, samt oppsprukket.
Gulv i hall i kjeller gis TG-3 grunnet oppgitte avvik. Gulv i øvrige rom gis TG-2 gis grunnet oppgitte avvik, elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av gulv i hall i kjeller.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.25 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: panel, panelplater, tapet, malt strie og malte glatte flater.

Eier opplyser at veggene er rengjort og malt i 2024.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.26 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: takess og malte flater.

Eier opplyser at himlingene er rengjort og malt i 2024.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.27 Øvrig: Innvendige dører**Beskrivelse**

Malte og finerte innerdører. 2 med glass.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Eldre innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.28 Øvrig: Elvarme**Beskrivelse**

Panelovner.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.29 Øvrig: Annet fast inventar**Beskrivelse**

Plassbygde garderober.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Plassbygde garderober med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.30 Øvrig: Utendørs**Beskrivelse**

Utekran (ikke frostsikker).
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.31 Øvrig: Garasje**Beskrivelse**

Garasje.

Garasjen er i dårlig forfatning og fremstår som et rivningsobjekt.
TG-3 gis grunnet oppgitte avvik.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ERKLÆRING

Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 81 bnr. 19, 22, 72 og 80 i Rælingen kommune, har veirett over tomt nr. 1 som skal fradeles fra gnr. 81 bnr. 9.

Tomt 1: Gnr. 81, bnr. 190.

Denne erklæringen skal tinglyses på den utskilte parsell som har fått gnr. *81* bnr. *190* i Rælingen kommune.

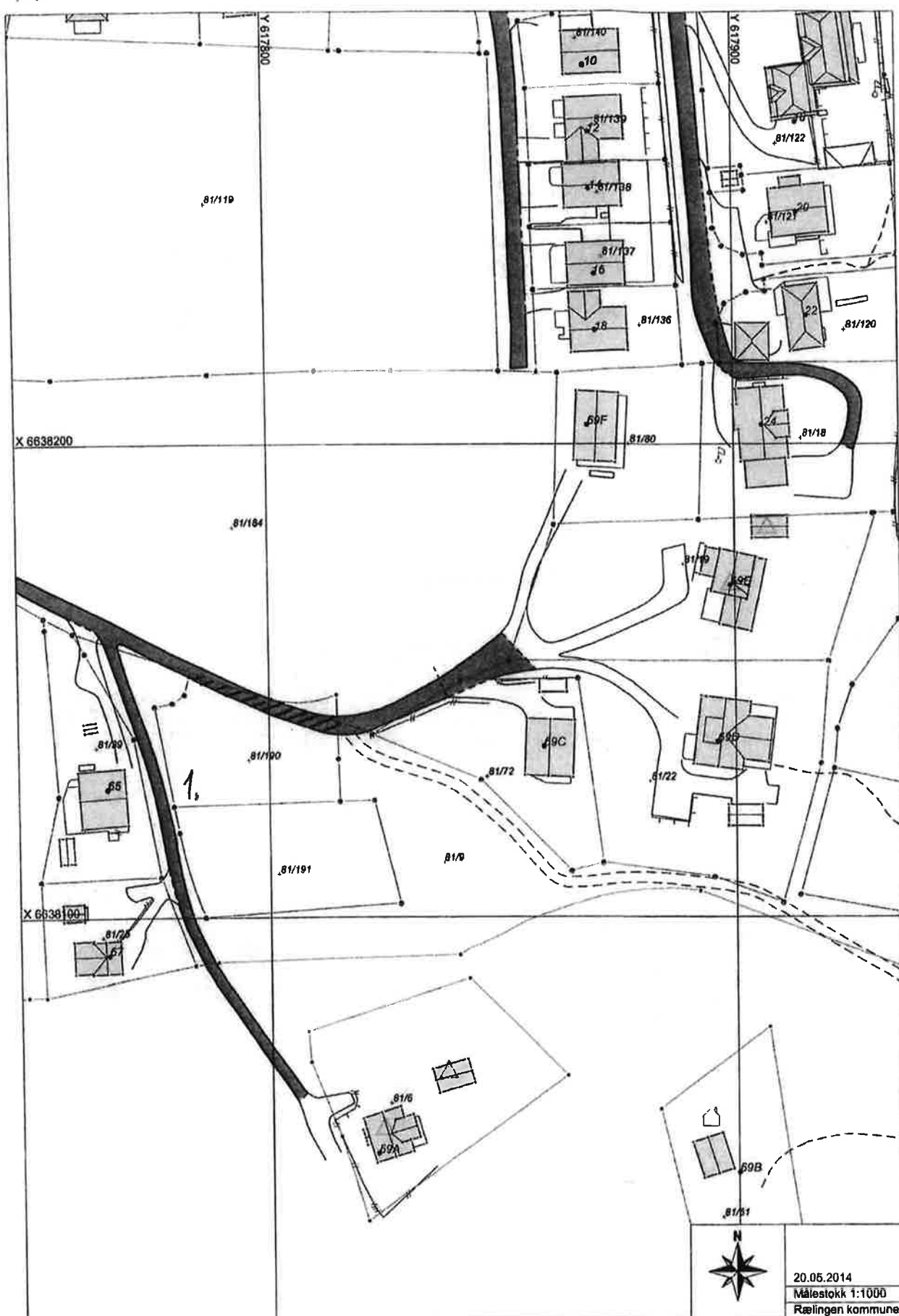
Når ny adkomst for rettighetshaverne er opparbeidet, skal denne erklæringen slettes.

Rælingen, 20/5 2014

Espen Uller Sandbraaten
Espen Uller Sandbraaten



Doknr: 450611 Tinglyst: 04.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stabekk Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	9240004
Adresse	Tomtervegen 69C		
Postnr.	2009	Sted	Nordby
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Byggmesterforsikring AS	Polise/avtalenr	11631.39
Selger 1 Fornavn	Cato Ove	Etternavn	Karlsen
Selger 2 Fornavn	Kirsti Kongsland	Etternavn	Karlsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Lekkasje gulv 1.etg

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Avløp har vært tett to ganger i utleieperioden på tre år. Begge ganger funnet fremmedlegemer i rørene. . Sluk i vaskerom i kjeller bør skiftes og avløp fra vask bør utbedres. .

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Senatet bygg og VVS rådgivning AS

Egenkontroll, Vann og avløps rør fra byggets byggeår. Avløp skiftet utvendig fra kum til ny pumpe kum sør for eiendommen. Stoppekrant utvendig skiftes før overdragelse.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Sprekk i mur i forbindelse med vannlekkasje utenfor eiendommen. Besiktiget av forsikringsselskap gjennom tidligere eier. Ny drenering nord og vest ble lagt.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Ikke ut over det som er skrevet i pkt 5.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Garasjen er skrøpelig. Ingen lekkasjer påvist i huset.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Glomma elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet sikringsskap, nye automater, lagt opp to nye kurser.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

For deler etter skifte av sikringsskap for ca tre år siden

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Berget 2.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Innredet og satt inn vinduer i rom sør i kjeller

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Registrert som disponibelt rom, veldig lav takhøyde.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Tilstandsrapport fra 2019 når vi kjøpte eiendommen. Bestilt ny tilstandsrapport som legges ved salgsprospektet.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Tinglyst veirett, erklæring om minsteavstand til nabo eiendom, Energiattest merke E.
Robust murhus, generelt solid.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeppkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Huset er som det ble bygget i 1972.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for : "Berget 2", Gnr./Bnr. 81/119, 81/9 m.fl., vedtatt 12.12.01 i kommunestyret i sak 0057/01, med endring vedtatt 15.04.02 i sak 0009/02 i det faste utvalg for plansaker og med endringer vedtatt i kommunestyret 17.12.03 i sak 0073/03.

§ 1 – GENERELT

- 1.1 Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

- 1.2 Området er disponert til følgende formål:

Bebyggelse	<u>Boliger</u> - Områder for frittliggende småhus (eneboliger) – Felt A1-A3 - Områder for konsentrert småhusbebyggelse – Felt B1-B5
Trafikkområde (offentlige)	- Kjøreveg - Parkeringsplass - Annet vegareal (vegskråninger, snøopplagsplass mm.)
Spesialområde	- Friluftsområde/sti - Bevaring av bebyggelse
Fellesområder	- Felles kjøreveg/avkjørsel - Felles lekeplass/grøntområde/sti

- 1.3 Til reguleringsplanen er det inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og Rælingen kommune.

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- 2.1.1 Før utbyggingen av Berget 2 starter skal Tomtervegen være ferdig opprustet, og utvidet med fortau, fra og med krysset med vegen Berget sørover til og med krysset med Tomterstien, og videre skal Tomtervegen være ferdig opparbeidet med gang- og sykkelveg fram til rv. 120.

- 2.1.2 Det skal utarbeides trafiksikkerhetsplan i forbindelse med søknad om rammetillatelse for Tomtervegen.

2.2 Bebyggelse

- 2.2.1 Beregning av gesims- og mønehøyder skal skje i henhold til Miljøverndepartementets vegleder "Grad av utnytting"-1997 (T-1205) og bestemmelsene til reguleringsplanen.

I tillegg til angitte gesimshøyder tillates det takarker i inntil 1/3-del av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger som følger søknad om rammetillatelse.

- 2.2.2 Bebyggelse innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitte byggegrenser i feltene. Det tillates ikke utfylling utenfor formålsgrense og inn i Spesialområde/Friluftsområde.

- 2.2.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Det kan kreves at bygninger i samme felt eller langs samme veg har lik takvinkel. I B-felt skal husenes møneretning være i samsvar med møneretning vist på illustrasjonsplanen.
- 2.2.4 Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt og byggeliv langs veg får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, materialvalg, farger mm. Kravet gjelder også for garasjer og uthus.
- 2.2.5 For året 2002 kan området bygges ut med inntil 22 boenheter pr. år i tillegg til de 4 eneboligtomtene i sør. Utbyggingstakten kan etter initiativ fra utbygger revurderes etter 2 år og fastsettes eventuelt i en egen avtale.
- 2.3 Parkering/garasjer
- 2.3.1 Det skal avsettes minimum 3 p-plasser på egen tomt, herav 1 mulig garasje plass. Dersom det oppføres dobbeltgarasje skal det avsettes 2 gjesteparkeringsplasser. Hver hybel krever i tillegg 1 ekstra biloppstillingsplass. Garasje/car-port skal stå minst 1 m fra nabogrense.
- 2.3.2 Ved byggemelding av boliger skal det på situasjonsplanen vises plassering av garasje/garasjeanlegg selv om garasje(r) ikke skal oppføres samtidig med boligen(e).
- 2.4 Utearealer, vegetasjon, terrengbehandling mm.
- 2.4.1 Mest mulig av eksisterende vegetasjon, skal søkes bevart ved bygging av hus samt anlegg av veger og lekeplasser. Det kan også kreves nyplanting som skjermvegetasjon, blant annet rundt parkeringsplasser og lekeplasser. Likeledes skal nye skrån timer (skjæringer/fyllinger) jordkles og tilstås/beplantes. Det skal legges vekt på at terreng (eksisterende/nytt) rundt bebyggelse får en tiltalende utforming.
- 2.4.2 Utearealer må til enhver tid holdes i ryddig og ordentlig stand.

§ 3 – FRITTLIGGENDE SMÅHUS (A-felt)

- 3.1 Bebyggelsen
- 3.1.1 I feltet skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger).
- 3.1.2 Maks. bebygd areal (grunnflate), BYA, skal være 18 % av netto tomteareal inklusiv garasje.
- 3.1.3 Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer med maks. gesims-/raft høyde 5,0 m og mønehøyde 7,8 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå ved bygning. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje. For hus med underetasje skal maks. gesimshøyde ikke på noe punkt langs fasaden overskride 3,5 m på husets overside og 6,0 m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Bolighus på ny tomt felt A1 og på tomt A2-3 skal være i 1 etasje + underetasje.
- 3.1.4 For tomt A2-3 må det fremlegges grunnundersøkelser før søknad om rammetillatelse sluttbehandles.
- 3.1.5 Mindre justeringer av tomtegrensene i forhold til det planen viser kan skje ved utskilling av tomter. Dersom det skjer vesentlige avvik fra den viste tomtedelingen må det utarbeides egen tomtedelingsplan eller samlet situasjonsplan for det aktuelle feltet eller for flere felt samlet før fradelinger og søknad om rammetillatelse kan behandles.

§ 4 – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B-felt)

4.1 Bebyggelsen

- 4.1.1 I feltene kan det oppføres "tettstilte eneboliger" (kfr. Byggeforskrift-97, § 7.26-2 og § 7.24-3) og kjedehus med garasje/carport som kjedeledd i samsvar med illustrasjonsplanen.
- 4.1.2 Maks. bebygd areal (grunnflate), BYA, skal være 23 % av netto tomteareal inklusiv garasje.
- 4.1.3 Boligbebyggelsen skal være i "1 ½-etasje" med maks. gesims-/rafthøyde på 5,0 m og mønehøyde 7,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. På tomt nr. 7 og 8 i felt B 1 kan bebyggelsen ha maks. mønehøyde på 134,2 m.o.h., på tomt nr. 1 og 2 på felt B2 kan bebyggelsen ha maks. mønehøyde på 133,7 m.o.h. og på tomt nr. 3 og 4 på felt B2 kan bebyggelsen ha maks. mønehøyde på 133,2 m.o.h.. Garasjer kan ha en maks. gesims-/rafthøyde på 2,5 m og en mønehøyde på 4,2 m.
- 4.1.4 Mindre justeringer av bebyggelse og tomtegrenser i forhold til det illustrasjonsplanen viser, kan skje ved detaljplanlegging av feltene. Dersom det skjer vesentlige avvik i forhold til illustrasjonsplanen kan det kreves utarbeidet egen bebyggelsesplan for aktuelt felt eller for flere felt samlet som skal godkjennes før søknad om rammetillatelse kan behandles.

§ 5 – TRAFIKKOMRÅDER

- 5.1 Kjøreveger og parkeringsplass skal anlegges som angitt på planen.
- 5.2 Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 5.3 I frisktsoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5 m fra kjørebane.
- 5.4 Avkjørsler skal saneres og beholdes/anlegges som vist på planen (pilsymbol).
- 5.5 Vegen V1 skal være ferdigstilt før første bolig innenfor planområdet tas i bruk.

§ 6 – SPESIALOMRÅDE/BEVARING – BEBYGGELSE

- 6.1 Gjelder eiendommen gnr.bnr 81/6. Bygningene på eiendommen kan tillates om- eller påbygg under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge samt tilpasses detaljer i vindu- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, listing, malingstyper m.m. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt av brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller påbygging. Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan kommunen innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering. Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 7 – SPESIALOMRÅDE/FRILUFTSOMRÅDE

- 7.1.1 I området skal eksisterende jordsmonn og vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning. En viss skjøtsel er tillatt i området, som ved fare for trevelt og lignende. Kommunens kontaktes dersom man ser behov for slike tiltak.
- 7.1.2 I området er det ikke tillatt med noen form for ny bebyggelse, heller ikke gjenoppbygging av eksisterende hytter etter f.eks. brann. For de eksisterende hyttene tillates det ikke tilbygg eller påbygg.

§ 8 – FELLESOMRÅDER

8.1 Felles adkomstveger (veg 2 og 3).

- 8.1.1 Felles adkomstveger er felles for tiliggende boligtomter som har adkomst fra vegen (kfr. pilsymboler). Vegene skal være åpne for allmenn ferdsel.

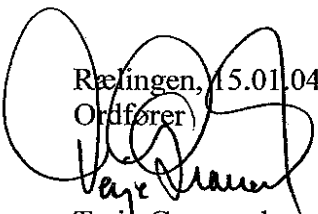
Ansvar for vedlikehold av fellesveg påhviler de boligtomtene som har adkomst fra vedkommende veg. Fellesveg skal være opparbeidet i h.h.t. reguleringsplanen før første nye bolig som grenser inntil vegen tas i bruk.

8.2 Felles lekeplass-/grøntområder/stier

- 8.2.1 De arealene på gnr. 81/bnr. 1⁴99 m.fl. som er regulert til felles lekeområde/grøntareal, skal opparbeides med planlagte stier og vederlagsfritt overdras til beboerforeningen etter at feltet er utbygd. Stier skal opparbeides i h.h.t. gjeldende standard for slik anlegg. Arealer for barn i nærmiljøet, som vist på reguleringsplanen, skal opparbeides med sandkasse, lekeapparater, benker og bord og være ferdigstilt samtidig med at første bebyggelse i B-felt tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det. Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- 8.2.2 Felles lekeplass-/grøntområder/stier er felles for boligene som naturlig tilhører disse arealene, det vil si følgende eiendommer: gnr. 81/bnr. 6, 19, 22, 25, 39, 72 og 80 og de boligeiendommene som blir skilt ut fra gnr. 81/bnr. 9 og 11⁹. Ansvar for vedlikehold av disse fellesområdene påhviler de samme eiendommene.

8.3 Felles renovasjonsplass

- 8.3.1 På vist sted ved veg 2 og 3 skal det avsettes plass for renovasjonsbokser for eneboligene med adkomst fra felles adkomstveg.
- 8.3.2 Renovasjonsbokser skal skjermes med gjerde og ha tak over.

Rælingen, 15.01.04
Ordfører

Terje Granerud



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Br. 1746/mp

Trykt på selvkopierende papir

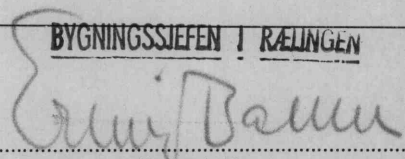
Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Enerud, Rølingen		81/72		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	11.2.70	23.3.70	B 45/70
Byggherre		Adresse		Tlf.
Rolf Wilhelmsen		Enerud, 2009 Rølingen		
Anmelder		Adresse		Tlf.
" " "		" " "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Karl Elverhøi		Ø.Rølingsvei 47, 2000 Lillestrøm		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Rølingen, den 14. august 1979	BYGNINGSSJEFEN I RØLINGEN  Underskrift

Sendes til
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggesøknademyndighet ☐



Rælingen kommune

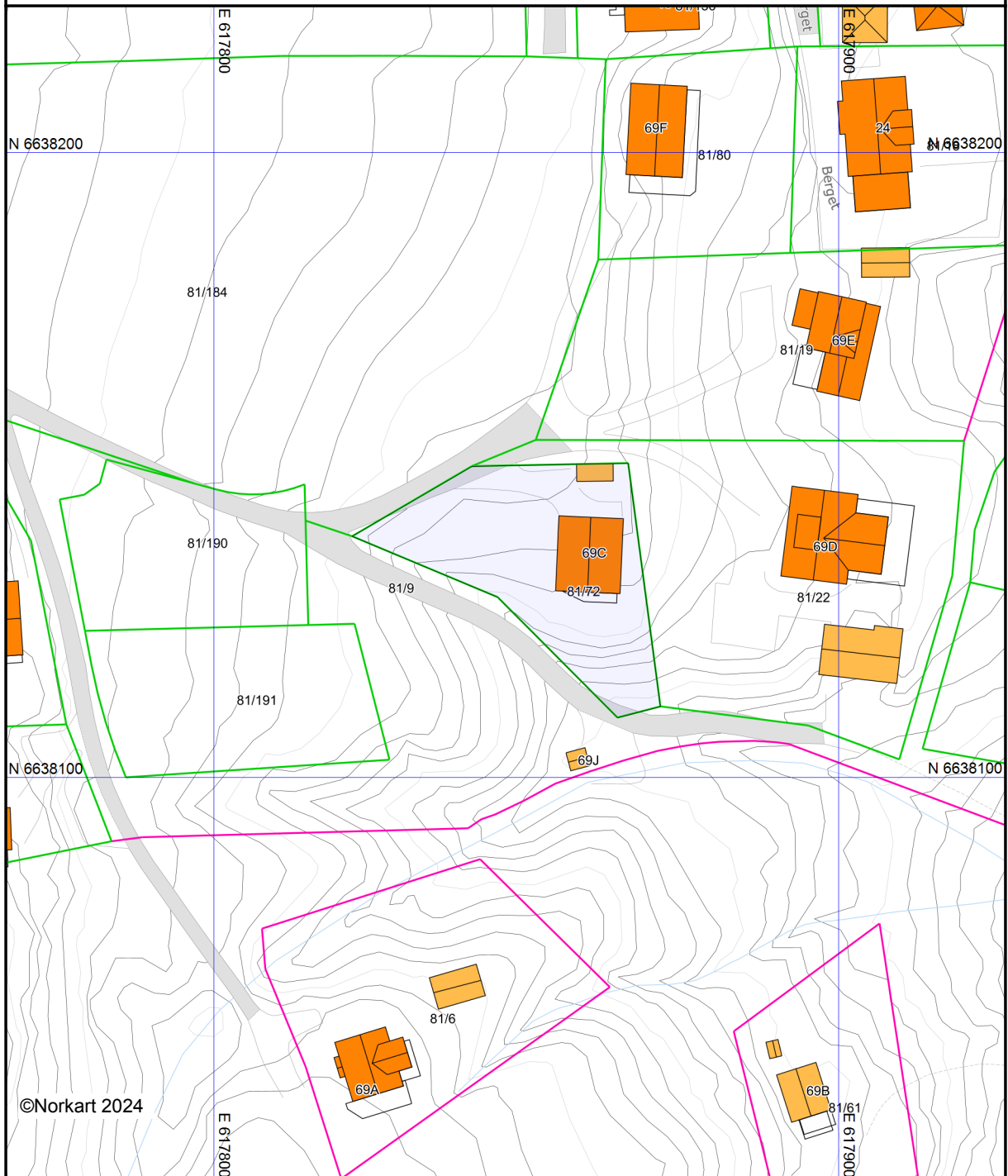
Grunnkart

Eiendom: 81/72
Adresse: Tomtervegen 69C
Dato: 11.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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.

Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen

Postboks 64, 1472 Fjellhamar



18. februar 1997

Rælingen Kommune
Bygningsvesenet
2008 Fjerdingby

Ad. kontroll av ildsted hos: Wilhelmsen, Tomterveien, G.nr. 81. B.nr. 72.

Ansvarshavende: Spektrum Miljø og Varme.

Ildsted: Jøtul Betha Combi med parafin.

Plassering: 1 etg.

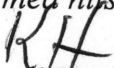
Pipe: Leca.

Slukkeutstyr: P.6.

Røykvarsler: 1.

Kontrollen ble utført den 12/12-96, av Freddy Johannessen.

Ferdigattest anbefales.

Brannforebyggende avdeling
feierseksjonen
med hilsen

Kjetil Høgetveit
feiermester.

Brannsjefens kontor og utrykn. avdeling
Lørenskog brannstasjon

Besøksadresse: Sykehusvn. 10, Fjellhamar
Telefon 67 97 22 40 - Telefax 67 97 24 20

Brannforebyggende avdeling
Lillestrøm brannstasjon

Besøksadresse: Kjerulfsgt. 1, Lillestrøm
Telefon 63 80 39 90 - Telefax 63 80 31 55

Feiermester

Besøksadr.: Leiravn. 7, Lillestrøm
Telefon 63 81 88 68
Kontortid: 08.00 - 10.00.

A



RÆLINGEN KOMMUNE
RÅDHUSET

Teknisk Etat

02.04.97

Rolf Wilhelmsen
Tomtervegen

2009 NORDBY

Deres ref.:

Vår ref:SG/97/- M76/Br 1746

FERDIGATTEST ILDSTED**ARBEIDSSTED: TOMTERVEGEN GNR/BNR 81/72****BYGGHERRE: ROLF WILHELMSEN**

Det vises til kontroll utført 12.12.97 av Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen og feiermesternes anbefaling i brev datert 18.02.97.

Det gis herved ferdigattest for ildsted, jf plan- og bygningslovens § 99.

Med hilsen

Kjell Kristiansen
Kjell Kristiansen
avd.leder/overingeniør

Steinar Gulbrandsen
Steinar Gulbrandsen
avd.ingeniør

Vedlegg:

Kopi av brev fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen

Kopi:

Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen



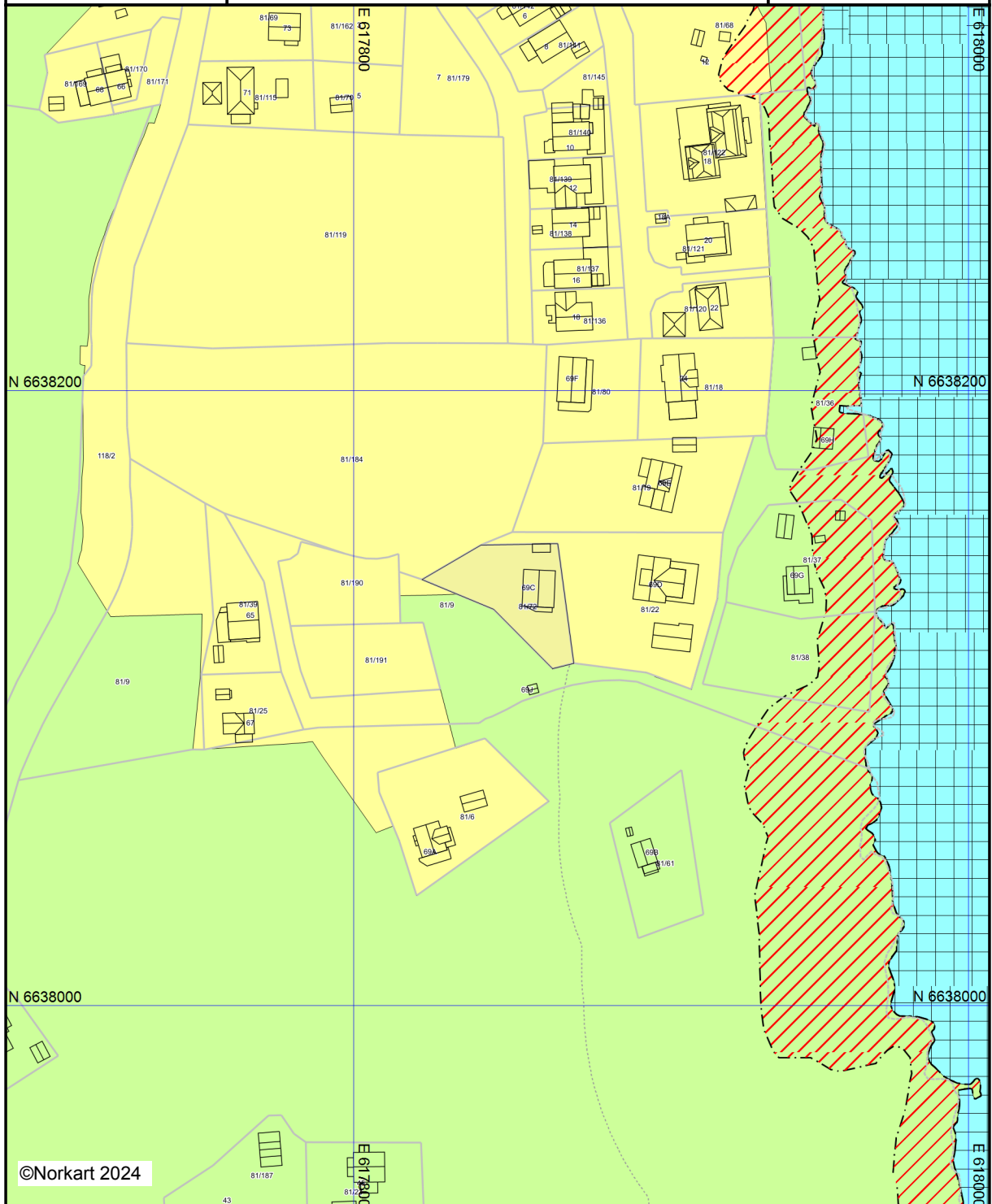
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/72
Adresse: Tomtervegen 69C
Utskriftsdato: 11.03.2024
Målestokk: 1:2000



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.

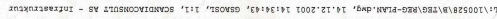
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål





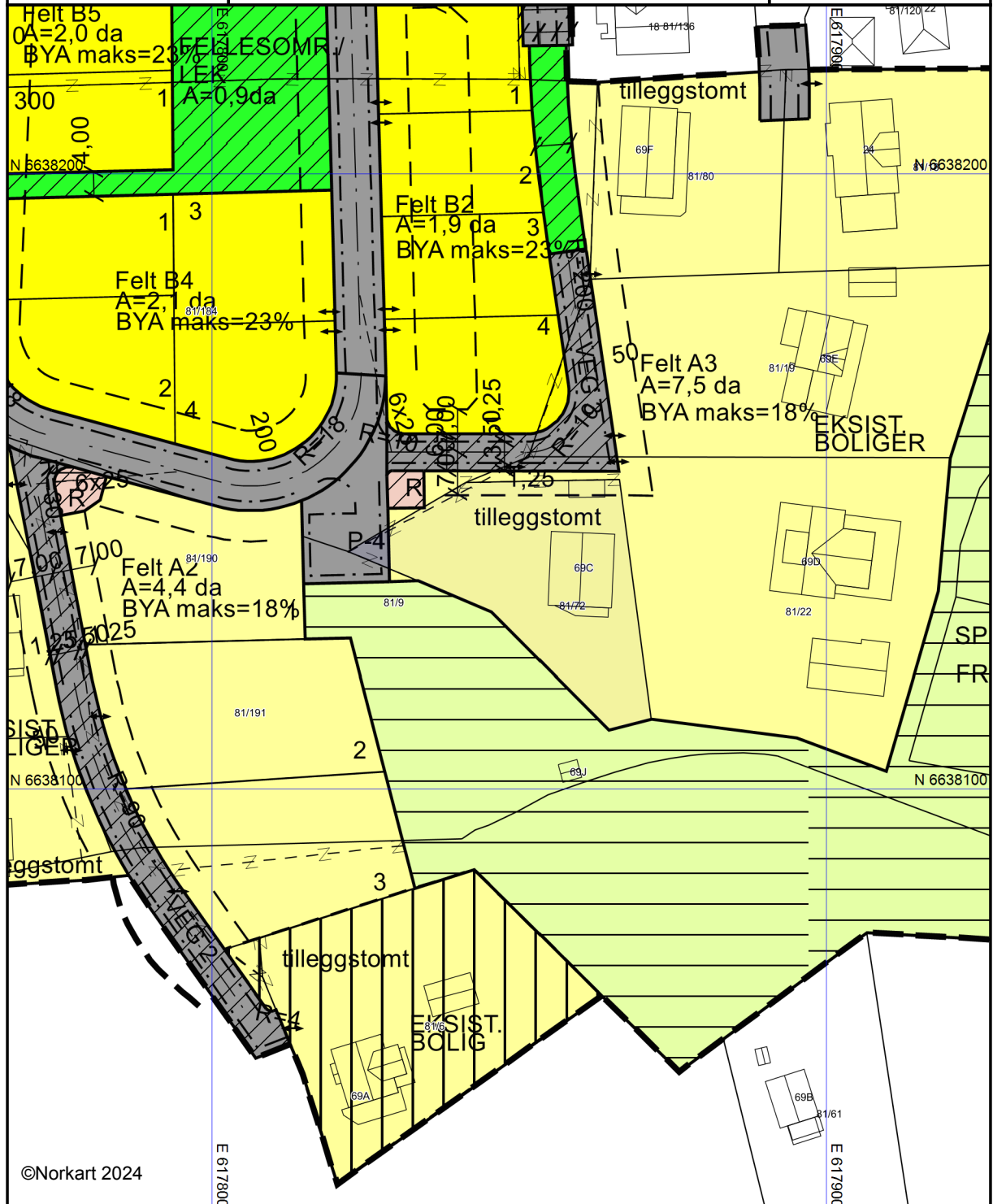
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/72
Adresse: Tomtervegen 69C
Utskriftsdato: 11.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

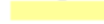
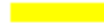


©Norkart 2024

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

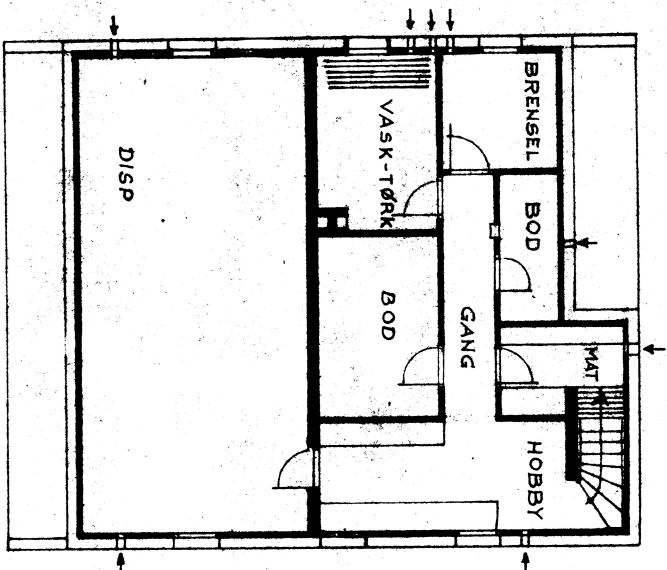
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

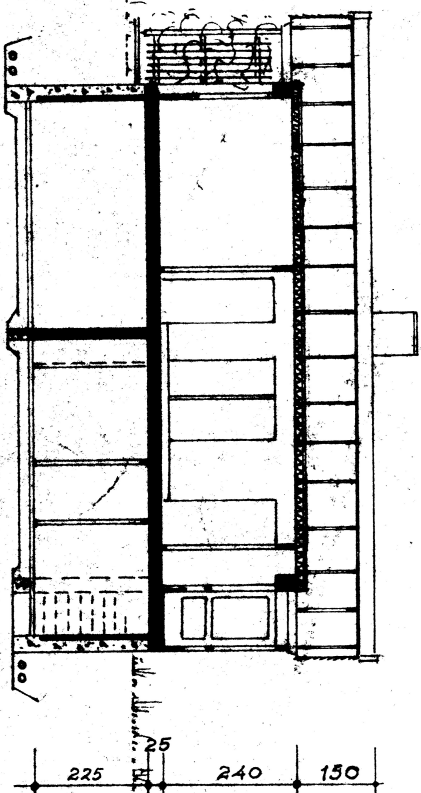
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Parkeringsplass
	Friluftsområde (på land)
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

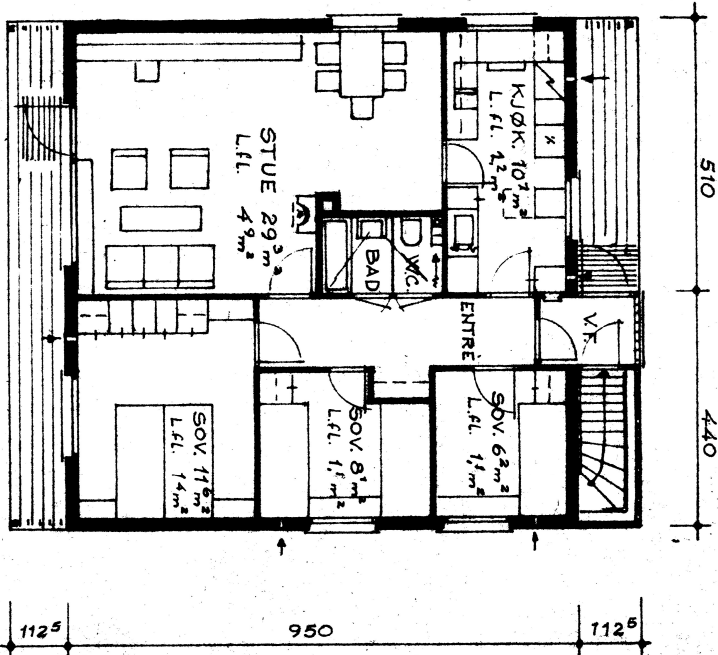
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



KJELLERPLAN



SNITT



ETASJEPLAN

Sak nr. 45/80
Godkjent 19/3 1980
F.C. Reinsdø Bygningssråd

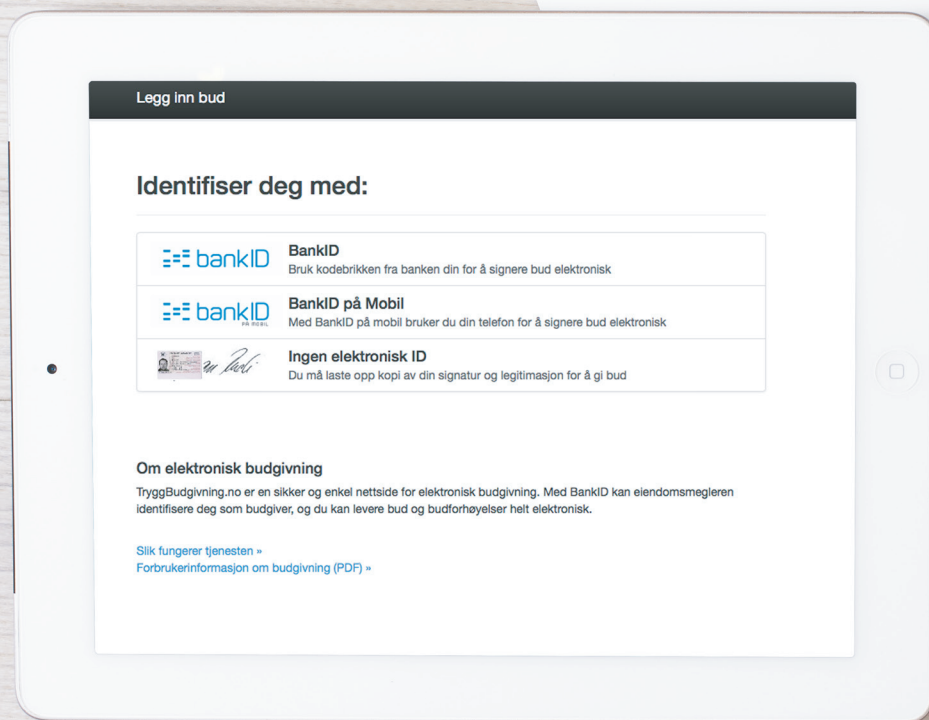
Rolf A. Alsholmen
"Eiendomsplan" 8m. 8/1/78

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.

Kfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961.

ARK. M.N.A.L. Arne Garløv		SKALA	DATO 13.3.68
"MOR TIL TRE"		1:100	KOPR.
AKJESKISSEARKET		MODELL 1:100	KOPR.
LEIFTONG HUS		MODELL 1:100	KOPR.
LØRENEVEIEN 68. ØSTEN		MODELL 1:100	KOPR.
OSLO 5		MODELL 1:100	KOPR.
TELEFON 22 67 70		MODELL 1:100	KOPR.
Anmeldelseinnstilling		MODELL 1:100	KOPR.
PLANER - 5 STK		MODELL 1:100	KOPR.
TEGNE. NR.		MODELL 1:100	KOPR.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3265408/cweudrkjxg>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.

5. 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.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig
ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Merete Austvik Jakobsen

FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER MNEF

92 06 10 40

maj@eie.no

EIE Stabekk

Premium rådgivning

EIE Stabekk

Møt en eiendomsmegler på Stabekk med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Stabekk kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no