

aktiv.





Eiendomsmegler/Jurist

## Solveig Granlund

**Mobil** 951 51 983

**E-post** solveig.granlund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 158 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 458 850,-  
**Selger:** Espen Bergin Lindboe  
Elinor-Annie Bergin Lindboe

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 107/107 kvm  
**Tomtstr.:** 1125.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 98, bnr. 153  
**Oppdragsnr.:** 1205240263

## Din boligdrøm på landet?

Drømmer du om et liv på landet med enkelt dyrehold? Denne eiendommen gir deg muligheten til å leve ut drømmen om å holde noen få dyr – enten det er høner som kakler rundt i tunet eller geiter som gresser fredelig i skråninga. På en bakketopp et lite stykke fra Fjerdingsbykrysset i Rælingen, der lyden av vind som suser gjennom trærne og fuglesang blander seg, står en totalrenovert og sjarmerende enebolig fra 1920-tallet. Eneboligen har en gjennomført stil med nostalgiske detaljer som smal veggpanel, lyst 1-stavs laminatgulv med gulvvarme og en flott restaurert Ulefoss etasjeovn i støpejern. Landlig Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter, vitrineskap og Smeg-hvitevarer. Boligen har videre fire soverom, en koselig stue, separat wc-rom og et moderne badrom med tidsriktig innredning.



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	23
Egenerklæringsskjema .....	30
Tilstandsrapport .....	35
Matrikkelrapport .....	64
Ferdigattest .....	67
Godkjente byggetegninger tilbygg .....	69
Forbrukerinformasjon .....	76
Budskjema .....	77

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 107 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 107 m<sup>2</sup>

TBA: 42 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 107 m<sup>2</sup> Vindfang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Soverom 4, Gang , Toalettrom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1125.1 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med spredt boligbebyggelse mellom Fjerdingby og Smestad i Rælingen kommune. Kun 8 minutter kjøring fra Lillestrøm sentrum og under 7 km fra Lillestrøm stasjon. I tillegg til sin sentrumsnære beliggenhet har eiendommen flotte turområder like utenfor døra i Rælingsåsen. Fra Smestad kan du blant annet ta turen til Ramstadsjøen og DNT-hytta Huldreheim, Huldrekolonien og Tristillen på merkede turstier.

Det er omtrent 2,5 km til Marikollen idrettspark med alpinbakke, lysløyper, skøytebane, klubbhus, ny skatepark/aktivitetspark og flere fotballbaner. Her er

det aktivitetstilbud for alle, både sommer og vinter. Marikollen og omkringliggende områder er i stadig utvikling. Det går merkede løyper fra Marikollen og opp til både Bjønnåsen og andre flotte destinasjoner. Bjønnåsen kan skilte med Østmarkas beste utsikt. På toppen er det en sikteskive som angir avstand og retning til stedene man ser derfra. Av noen av stedene kan nevnes Gaustatoppen (1881 moh), Holmenkollen (417 moh) og Tryvannshøgda (529 moh). En sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva. Myrdammen ligger også i nærheten, med flotte bade- og fiskemuligheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Rælingen eller Rema 1000 Marikollen Torg. På Marikollen Torg finner du også apotek, frisør, treningssenter, optiker, sushirestaurant, pizzabakeren og Vollaklinikken. Ravinen har bibliotek, legekontor og cafe/bistro. Joker Hektnerletta er boligens nærmeste dagligvarebutikk, en døgnåpen og delvis selvbetjent butikk, noe som betyr at du kan handle akkurat når det passer best for deg. Du låser deg enkelt inn i butikken ved hjelp av bankkort eller mobil, og plukker med deg det du skal ha, skanner varene i den selvbetjente kassen og låser deg ut av butikken ved å skanne kvitteringen.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt

boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Barnehage/Skole/Fritid

Smestadtoppen barnehage, FUS Hektneråsen og Espira Tristilbakken er de nærmeste barnehagene i området.

### Skolekrets

Fra eiendommen er det 1 km trygg skolevei til Smestad barneskole, 2,2 km til Marikollen ungdomsskole og Rælingen Videregående skole. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller i Lillestrøm.

### Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Holt og ligger ca. 2 minutters gange fra boligen. I rushtiden er det hyppige bussavganger i retning Lillestrøm ca. hvert 10 min og ellers hver halvtime. Med bil tar det ca. 8 min til Lillestrøm, 10 min til Strømmen, 25 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn.

### Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

UTVENDIG

Enebolig med tekke saltak.

Yttervegger i antatt bindingsverk bekledd med panel.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Grunnmur i antatt sparesteinsmur, og støpt såle i

betong på tilbygget del.

### INNVENDIG

Vegger: Malte flater og panel. Våtromsplater på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater.

### Innhold

1.etg.: Vindfang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Soverom 4, Gang , Toalettrom

### Standard

Store eller alvorlige avvik - TG3

Innvendig > Kryp kjeller - avvik

- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak - TG2

Utvendig > Taktekking - 2

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag - 2

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon - 2
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det

er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Vinduer - 2

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon - 2

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Innvendig > Pipe og ildsted

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Krypjkjeller

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Innvendig > Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tomteforhold > Drenering

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dette gjelder på eldre del.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tomteforhold > Terrengeforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende inventar medfølger ikke handelen:

- Taklamper/lysekroner (hengende)

- Alle møbler og skap på barnerom (jente)

- Frittstående hvitevarer på kjøkken som kombiskap kjøp/frys.

- Frittstående Jacuzzi

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber internett fra GlobalConnect.

#### **Parkering**

Eldre garasjebygning samt flere biloppstillingsplasser foran garasje.

#### **Forsikringsselskap**

Watercirkles

#### **Polisenummer**

1182639

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med gulvvarme og panelovner.

Støpejernsovn i stue.

#### **Energikarakter**

C

#### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 300 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 14 671

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Eiendommen har privat grunnvann, men det er mulighet for tilknytning på kommunal vannledning dersom man ønsker.

#### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi

(beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 98, bruksnummer 153 i Rælingen kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3224/98/153:

20.11.1940 - Dokumentnr: 102583 - Erklæring/avtale Grensegangssak  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1960 - Dokumentnr: 102952 - Forkjøpsrett  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1960 - Dokumentnr: 102952 - Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1960 - Dokumentnr: 102952 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1967 - Dokumentnr: 100039 - Skjønn  
Bestemmelse om avståelse av veggrunn  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1999 - Dokumentnr: 15826 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:65  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1999 - Dokumentnr: 15826 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:65  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2009 - Dokumentnr: 959733 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:41  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2009 - Dokumentnr: 959733 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:41  
Bestemmelse om erstatning i forbindelse med naturskade  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2018 - Dokumentnr: 1118641 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:152  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2018 - Dokumentnr: 1118641 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:152  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1402560 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:153  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2024 - Dokumentnr: 1914179 -  
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 926 743 023  
Elektronisk innsendt

09.10.2018 - Dokumentnr: 1386597 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1537275 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0228 Gnr:98 Bnr:153

01.01.2024 - Dokumentnr: 133352 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3027 Gnr:98 Bnr:153

12.10.2018 - Dokumentnr: 1402560 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:153  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1402560 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:5  
Bestemmelse om rett til snuplass

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg i nordøst fasade til boligen, datert 25.11.2022.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig enebolig, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og

bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen som har avvik fra dagens bruk:  
- Det er laget et toalettrom som ikke fremkommer på godkjente tegninger.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett, men privat vann. Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er avsatt i kommuneplan til

boligbebyggelse, nåværende. Følger reguleringsplan for: Områderegulering for Hansefellåsen, del av Gnr.98, Bnr.2 og 6 m.fl.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at Enebolig og Verkstedbygning er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel

ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 300 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
157 500 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
158 850 (Omkostninger totalt)  
173 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
176 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
6 458 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 473 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 476 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 158 850

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger er inkludert. Alle beløp er inkl.

mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

#### **Ansvarlig megler**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta,  
Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

#### **Salgsoppgavedato**

23.01.2025

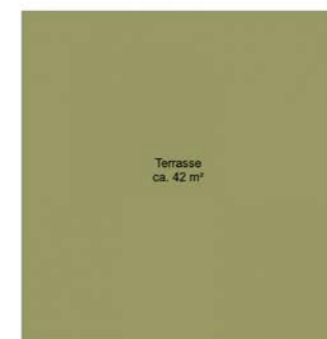


# Plantegning

1. etasje



Nedre Rælingsveg 393  
1. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# KJØKKEN

Fra vindfanget ledes man inn til kjøkkenet - husets hjerte, der skranglingen fra kjeler og gryter har vært et konstant bakteppe for livet som har utspilt seg her.

Landlig Sigdal kjøkkeninnredning i en nydelig lys grønnfarge, profilerte fronter og vitrineskap, laminat benkeplate og gjennomgående Smeg-hvitevarer setter prikken over ién.



# STUE

Spisestuen ligger i en naturlig forlengelse av kjøkkenet. Her er det godt med lysinnslipp fra flere vindusflater. Stuen er møbleringsvennlig og det er en naturlig sofakrok for tv-titting og god plass til spisestue som kan utvides når man har flere gjester.



# SOVEROM

Boligen har 4 romslige soverom.  
Hovedsoverommet har god plass til  
dobbeltseng og har godt med oppbevaring i  
doble garderober.



# BADEROM

Baderom med våtromsplater på vegger, store moderne fliser på gulv med gulvvarme. Gjennomførte sorte detaljer på armatur og blandebatterier, wc, dobbel regnfallsdusj med innfellbare dusjvegger i herdet glass, nedfelt komposittvask i baderomsinnredning og downlights i himling. Det er opplegg for vaskemaskin.



## Nabolagsprofil

Nedre Rælingsveg 393 - Nabolaget Lund/Rælingen kirke - vurdert av 29 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



### Offentlig transport

🚶 Holt Linje 350	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 🚶 5.6 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 🚶 29 km
✈ Oslo Gardermoen	36 min 🚶

### Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 474 elever, 29 klasser	13 min 🚶 1 km
Fjerdingsby skole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 23 klasser	4 min 🚶 2.3 km
Rælingen videregående skole 579 elever	4 min 🚶 2.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	10 min 🚶 7.1 km

### Ladepunkt for el-bil

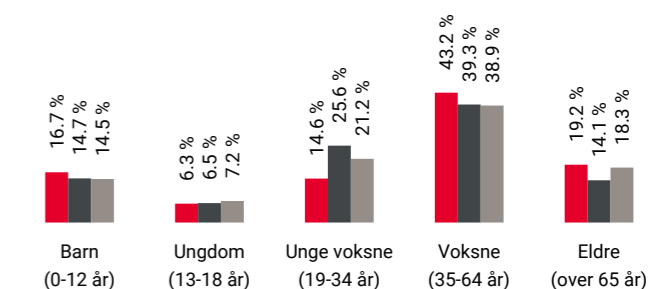
🚗 Smedstad skole	13 min 🚶
------------------	----------

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

📖 Kvalitet på skolene  
Bra 70/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Lund/Rælingen kirke	912	396
🟤 Oslo og omegn	999 185	490 708
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586



### Barnehager

Smestadtoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	16 min 🚶 1.2 km
Hektneråsen Fus barnehage (1-5 år) 114 barn	21 min 🚶 1.6 km
Espira Tristilbakken barnehage (1-5 år) 119 barn	25 min 🚶 1.9 km


### Dagligvare

Rema 1000 Marikollen Torg	3 min 🚶
Joker Hektnersletta PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 2.1 km

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

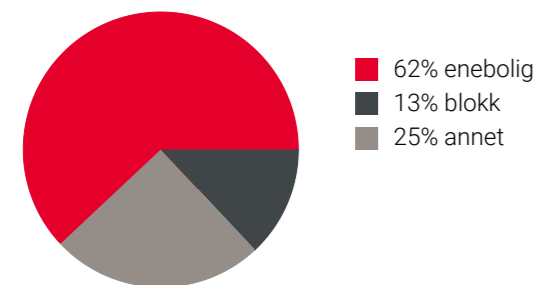
 Støynivået  
Lite støynivå 92/100

 Trafikk  
Lite trafikk 86/100

## Sport

-  Smestad lekeplass 16 min   
Ballspill 1.2 km
-  Solstua/Smestad lekeplass 19 min   
Ballspill 1.4 km
-  Puls Marikollen 3 min 
-  Fresh Fitness Lillestrøm 8 min 

## Boligmasse







«Dette er et trivelig nabolag med oppmerksomme naboer. Ingen høystandardfamilier, men alminnelige arbeidsfolk.»

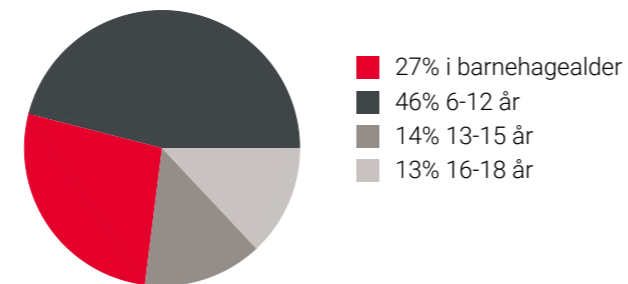
Sitat fra en lokalkjent



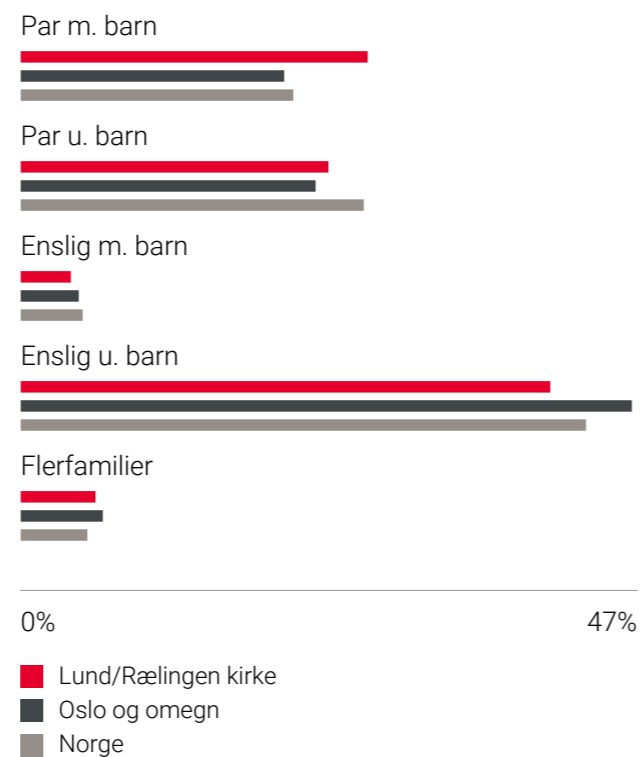
## Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 9 min 
-  Vitusapotek Marikollen Torg 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

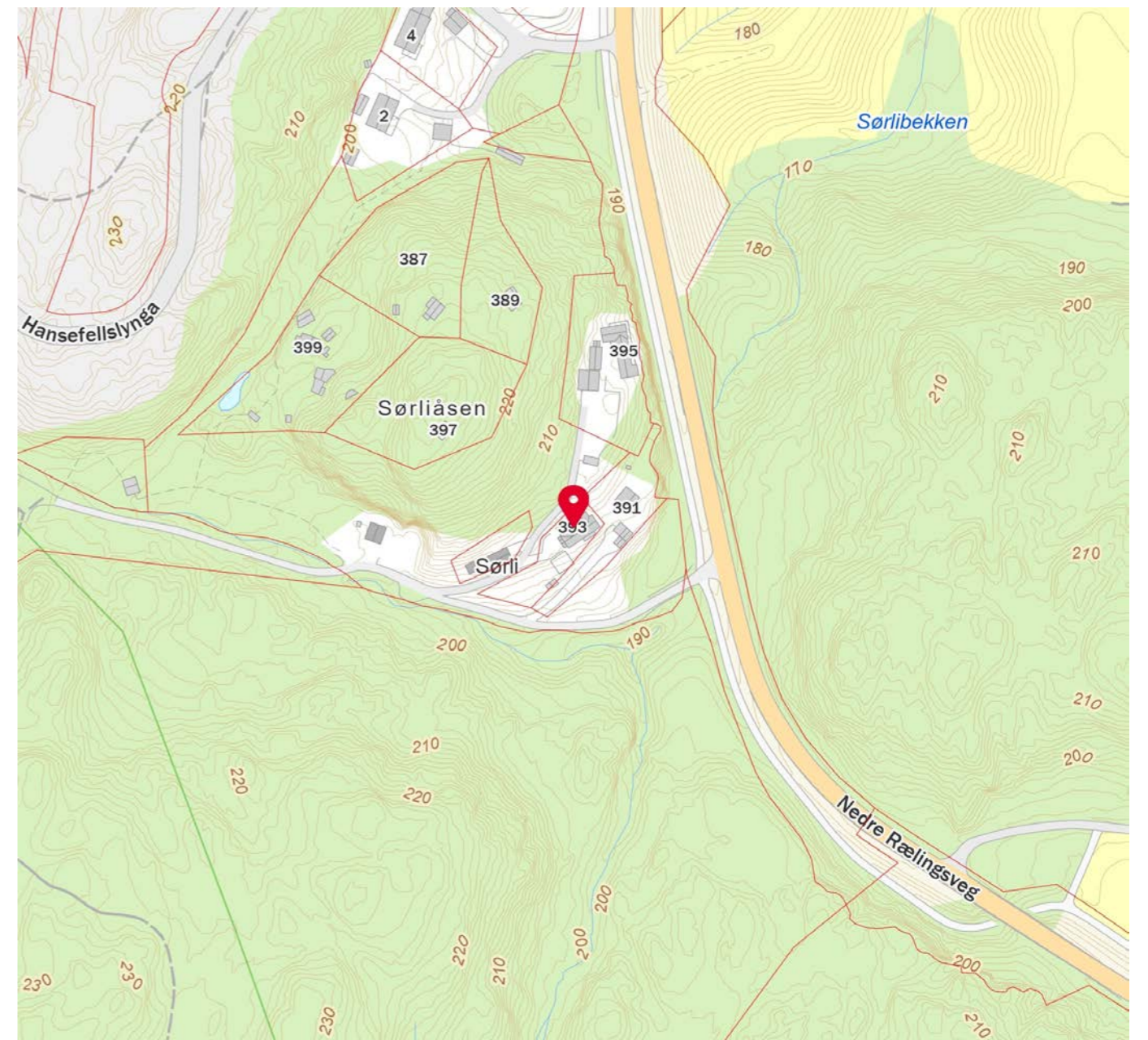
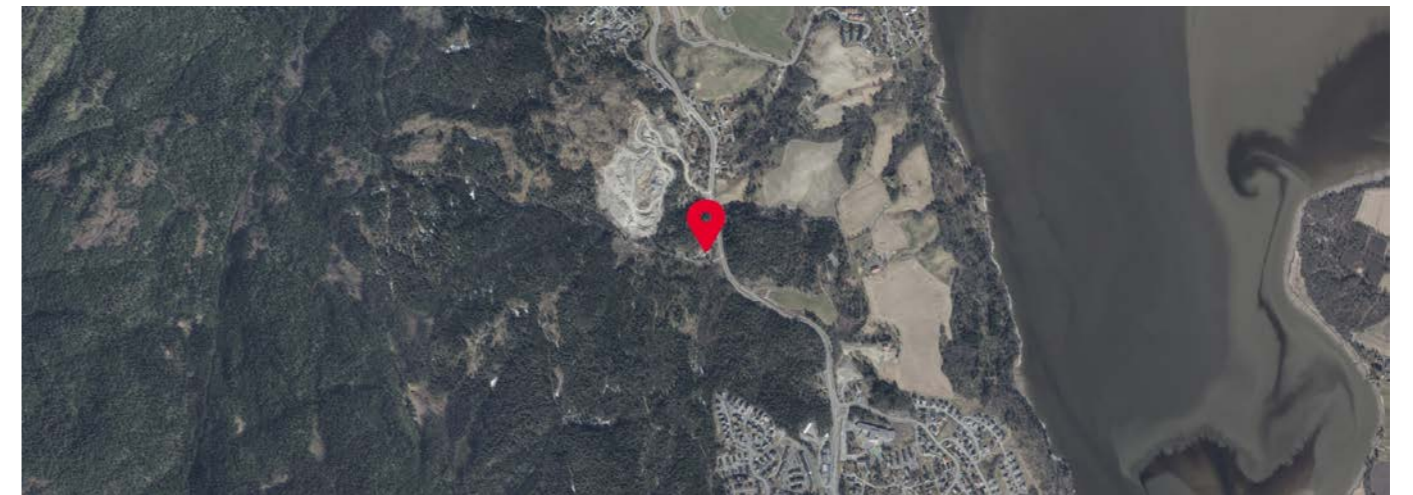


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





På kveldstid forvandles denne uteplassen til en oase av ro og stemning.



# VELKOMMEN

Velkommen til dette idylliske stedet, hvor sjarmen fra landsbygda møter moderne komfort! Med en plassering som gir deg ro og rom til å puste, er dette stedet perfekt for deg som drømmer om et liv nær naturen.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205240263	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Elinor-Annie Bergin Lindboe	Espen Bergin Lindboe
<b>Gateadresse</b>	
Nedre Rælingsveg 393	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2017	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
7	
Antall måneder	
3	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Watercircles
Polise/avtalnr.	1182639

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: EBL, EBL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Støping av badegulv, flislegging av gulv og sokkel, fuging og silikon legging  
Arbeid utført av: King mur og flis
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Nytt bad
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Rør er gjort av forelder som er rørlegger og huseier.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Grovkjeller har tilsig av vann.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Mus kan komme inn i grovkjeller, men ikke i huset.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg  
Arbeid utført av: Rælingen EI installasjon
- Filer:  
[samsvarserklæring EI del 2.pdf](#) [samsvarserklæring EI.pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Godkjent el kontroll. Megler hadde funnet dette og gitt dere beskjed.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

Initialer selger: EBL, EBL

2



14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Espen Lindboe huseier har utført alt tømrer arbeid og er utdannet tømrer.
Arbeid utført av	Øyeren Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse 

Eiendommen har eget grunnvann og ikke kommunalt. Det er muligheter for kommunalt vann om man ønsker.
--

Document reference: 1205240263

#### Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205240263

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elinor Lindboe	7462f206262254c5cc1b27f eb83babd9a1efe00b	01.09.2024 20:22:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Lindboe	b6378d5ba43ade997b0310 bbeaf02c052a038597	01.09.2024 20:26:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240263

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# Tilstandsrapport

📍 Nedre Rælingsveg 393, 2008 FJERDINGBY  
 🏠 RÆLINGEN kommune  
 # gnr. 98, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 05.09.2024    Rapportdato: 06.09.2024    Oppdragsnr.: 19291-1916    Referansenummer: ET5016  
 Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS    Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen    Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

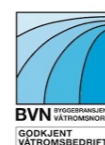
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

*Aleksander Olsen*

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592



Nedre Rælingsveg 393, 2008 FJERDINGBY  
Gnr 98 - Bnr 153  
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfaret 1  
0580 OSLO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 19291-1916

Befaringsdato: 05.09.2024

Side: 3 av 29

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra ca. 1950 iht. eier opplysninger dog tilbygget i 2020. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1949 samt 2017 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

### Enebolig - Byggeår: 1950

#### UTVENDIG

Enebolig med teknet saltak. Yttervegger i antatt bindingsverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i antatt sparesteinsmur, og støpt såle i betong på tilbygget del.

[Gå til side](#)

Taktekking fra 2019 til 2023 anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Taktekke over inngangsparti og på oppløft over stuedel m.m er fra ukjent årstall.

Nedløp, renner og beslag fremstår med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringdagen slik at renner- og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Renner og beslag ble besiktiget fra bakkeplan. Kommende lokale utbedringer er et normal forventet vedlikehold.

Nedløp, renner og beslag fra eldre årstall på eldre del. Det var oppholdsvær på befaringdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra tilbygget år. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige overflater kledd med panel fra byggeår. Utvendige overflater fremstår med

normal bruksslitasje, tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Svill mot grunn kunne ikke kontrolleres der det er ukjent vedrørende tilstand skjult i vegg. Grunnet alder kan det ikke utelukkes underliggende avvik og behov for lokale utbedringer. Synlige råteskader på gammel panel.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering er utført i 2018/2019. Noe begrenset tilkomst der alle flater ikke lot seg kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Takkonstruksjon fra tilbygget av taksperrer. Takkonstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon på befaringdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. 2 stk ventiler i gavlvegger blir opparbeidet før salg iht. eiers opplysninger. Takkonstruksjon framstår med tiltenkt funksjon på befaringdagen.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2019 og 2022. Vinduer framstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Manglende blikk og overflatebehandling må utføres. Overgang vannbeslag mot belistning og vegg må utbedres. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra ca. 2000 tallet. Yale doorman kodelås. Dør framstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Overtak over dør bør opparbeides for økt levetid.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 42 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra 2020 iht. eiers opplysninger. Rekkverkshøyde er på ca. 91 cm. Terrassen framstår med tiltenkt funksjon og mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Oppføring av terrassen er ikke søkt der kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Vegger: Malte flater og panel. Våtromsplater på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Noe eldre standard i entré.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig isolert med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men anses å være fra tid etter byggeår og variasjoner er trolig satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Etasjeskille i støpt betong på tilbygget del. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon på tilbygget del: Bygget er bygget etter TEK 2017 med fremlagt ferdigattest på bygget der forutsettes at UK er levert og boligen er bygget med tilfredsstillende radonduk.

Radon: Konstruksjon fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.  
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiervesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det ble foretatt fuktmålinger (vekt-%) i treverk (bjelker og på svill). Ingen verdier over 11 %. Dette ansees som tørt. Det gjøres oppmerksom på at kryprom erfaringsmessig har høy skadefrekvens selv om det ikke her var synlig tegn til skade, men undertegnede kan følgelig ikke garantere mot skjult skade. På generelt grunnlag er jevnlig kontroll og overvåking alltid å anbefale på kryprom. Økt ventilering i grunnmur kan med fordel økes. Fuktsperre mot grunn bør etableres. Tg er gitt med tanke på type risikokonstruksjon. Synlig råteskader på kantbjelke ved nedgang til krypkjeller. Konstruksjoner fremstår med tiltenkt funksjon, men råteskadet kantbjelke bør byttes på sikt.

Malte profilerte innerdører fra opprinnelig

byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig. Heltre profilerte innerdører fra 2023. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### VÅTROM

Bad fra 2020 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Bad oppført av eier med faglig bakgrunn som tømmer. Flislagt gulv med varmekabler i gulvet. Våtromsplater på vegger. Heldekkende servant/utslagsvask på underskap, speilskap og belysning. Sort klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Ny servant og klosett i 2024. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 32 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Synlig banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2019 med malte profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integreert hvitevarer fra Smeg som oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Kjøkkenventilator fra Smeg med kanal ut.

### SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegg. Oppført i 2024 iht. eiers opplysninger. Servant, speil. Klosett. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Vannrør fra 2019/2020 av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk i krypkjeller. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednett er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Mekanisk avtrekk fra badet og kjøkken. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømming. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra 2019 plassert på i kryprom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er fremlagt på arbeider utført av nåværende eier. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat fra nye tid. Røykvarsler på batteri.

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Drenering med antatt kultede masser fra byggeår og tilbygget år. Minimalt med kontrollmuligheter grunnet skjult i grunn der drenering er i hovedsak vurdert opp i mot alder og normal forventet levetid. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen for øvrig, men da tidens løsninger

og overganger fra terreng til støpt såle tilfredsstillende ikke dagens tekniske løsninger der kommende behov for lokale utbedringer tilfaller ny eier.

### Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring.  
<https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat brønn. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør. TG er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid men er heller ingen garanti for at skader kan oppstå over tid.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

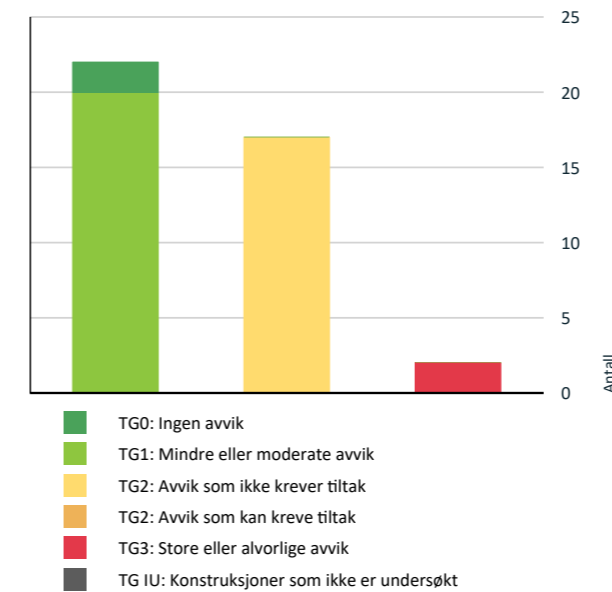
#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygning oppført på egeninnsats og er ikke byggemeldt. Det er ukjent for undertegnende om bygget er søkt der kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

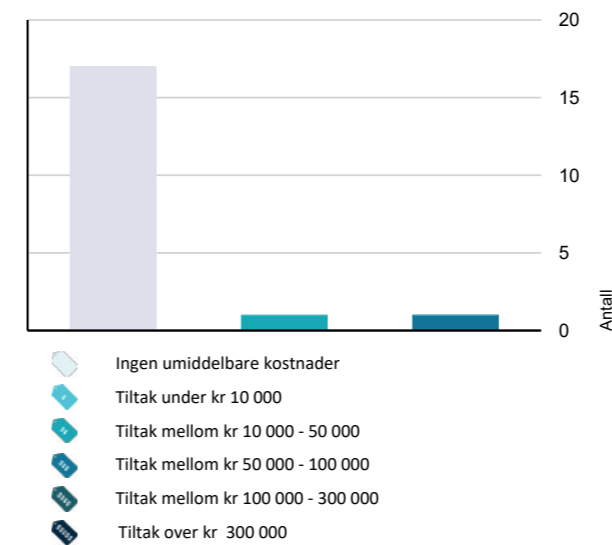
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Krypjkjeller - avvik [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Ca. byggeår iht. eiers opplysninger.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2020 Tilbygg

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking fra 2019 til 2023 anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

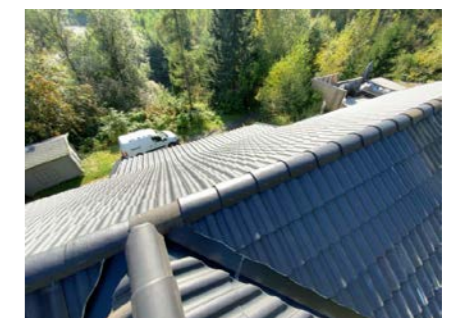
**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



Kontroll av undertak.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

#### Taktekking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

## Tilstandsrapport

Taktekke over inngangsparti og på oppløft over stuedel m.m er fra ukjent årstall.

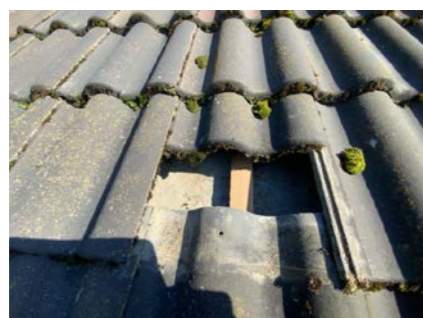
### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kontroll av undertak.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

### TG 2 Nedløp og beslag - 2

Nedløp, renner og beslag fra eldre årstall på eldre del. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

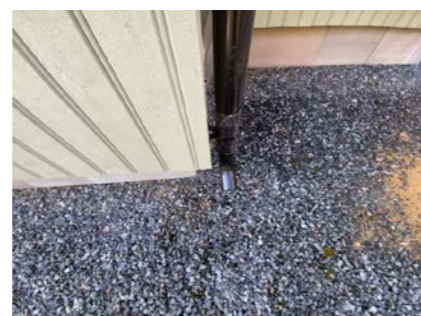
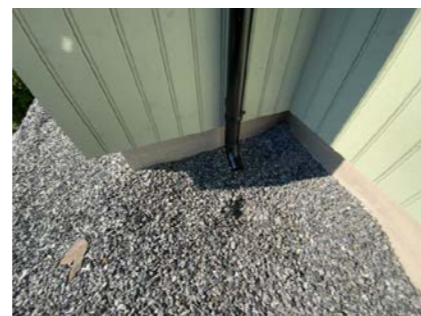
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag fremstår med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner- og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Renner og beslag ble besiktiget fra bakkeplan. Kommende lokale utbedringer er et normal forventet vedlikehold.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### TG 1 Veggkonstruksjon

## Tilstandsrapport

Yttervegger i reisverk fra tilbygget år. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige overflater kledd med panel fra byggeår. Utvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje, tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Svill mot grunn kunne ikke kontrolleres der det er ukjent vedrørende tilstand skjult i vegg. Grunnet alder kan det ikke utelukkes underliggende avvik og behov for lokale utbedringer. Synlige råteskader på gammel panel.

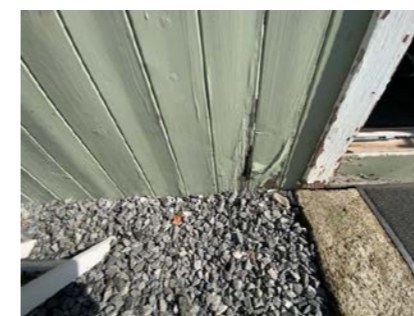
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

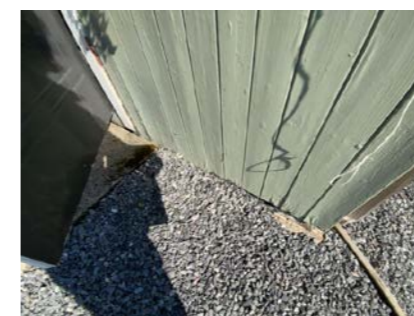
### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

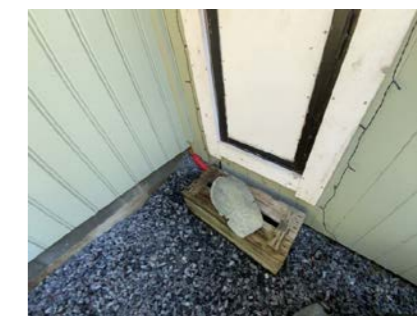
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjoner på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr bør alltid vurderes på eldre takkonstruksjoner. Etterisolering er utført i 2018/2019. Noe begrenset tilkomst der alle flater ikke lot seg kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Eldre bordtak fra opprinnelig byggeår der det gjøres oppmerksom på alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kommende behov for lokale utbedringer tilfaller ny eier.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Generell besiktigelse.



## Tilstandsrapport



Generell besiktigelse.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra tilbygget av taksperrer. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. 2 stk ventiler i gavlvegger blir opparbeidet før salg iht. eiers opplysninger. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Generell besiktigelse.

### TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2019 og 2022. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Vinduer - 2

Manglende blikk og overflatebehandling må utføres. Overgang vannbeslag mot belistning og vegg må utbedres.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Overflatebehandling er påregnelig.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 1 Dører

## Tilstandsrapport

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra ca. 2000 tallet. Yale doorman kodelås. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Overtak over dør bør opparbeides for økt levetid.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 42 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra 2020 iht. eiers opplysninger. Rekkverkshøyde er på ca. 91 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Oppføring av terrassen er ikke søkt der kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av fundament.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater og panel. Våtromsplater på bad.

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater og panel på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Noe eldre standard i entré.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men anses å være fra tid etter byggeår og variasjoner er trolig satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskille i støpt betong på tilbygget del. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### TG 0 Radon

Radon på tilbygget del: Bygget er bygget etter TEK 2017 med fremlagt ferdigattest på bygget der forutsettes at UK er levert og boligen er bygget med tilfredsstillende radonduk.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### TG 2 Radon - 2

Radon: Konstruksjon fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Årstall: 1950 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Pipe og ildsted

## Tilstandsrapport

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringdagen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Besiktigelse av ildsted.

### TO 2 Kryp Kjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det ble foretatt fuktmålinger (vekt-%) i treverk (bjelker og på svill). Ingen verdier over 11 %. Dette ansees som tørt. Det gjøres oppmerksom på at kryprom erfaringsmessig har høy skadefrekvens selv om det ikke her var synlig tegn til skade, men undertegnede kan følgelig ikke garantere mot skjult skade. På generelt grunnlag er jevnlig kontroll og overvåking alltid å anbefale på kryprom. Økt ventilering i grunnmur kan med fordel økes. Fuktsperre mot grunn bør etableres.

Tg er gitt med tanke på type risikokonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

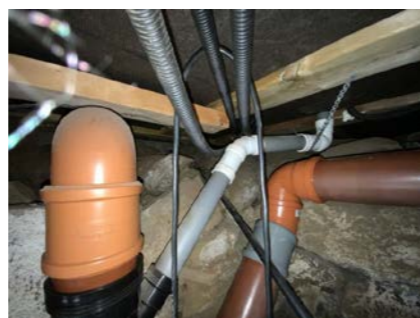
Noe redusert ventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Økt ventilering bør utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



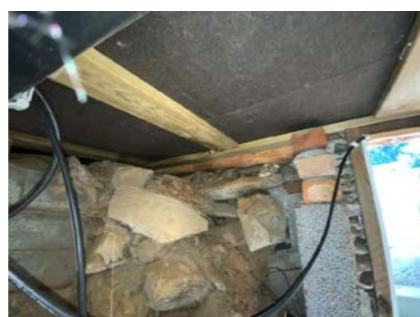
Besiktigelse av kryprom.



Besiktigelse av kryprom.



Besiktigelse av kryprom.



Besiktigelse av kryprom.

### TO 3 Krypkjeller - avvik

## Tilstandsrapport

Synlig råteskader på kantbjelke ved nedgang til krypkjeller. Konstruksjoner fremstår med tiltenkt funksjon, men råteskadet kantbjelke bør byttes på sikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktskadet treverk i bjelkelaget må skiftes.

Prisestimat er i det øvre sjiktet av hva som kan forventes, men kan være mindre. Pris må innhentes for faktiske kostnader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Synlig råteskadet kantbjelke, dog ingen høy fukt ble målt på befaringdagen.

### TO 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører fra opprinnelig byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 1 Innvendige dører - 2

Heltre profilerte innerdører fra 2023. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

**Årstall: 2023 Kilde: Eier**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra 2020 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Bad oppført av eier med faglig bakgrunn som tømmer. Flislagt gulv med varmekabler i gulvet. Våtromsplater på vegger. Heldekkende servant/utslagsvask på underskap, speilskap og belysning. Sort klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

**Årstall: 2020 Kilde: Eier**

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel.

**Årstall: 2020 Kilde: Eier**

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 32 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

**Årstall: 2020 Kilde: Eier**

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk.

**Årstall: 2020 Kilde: Eier**



Kontroll av sluk.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Heldekkende servant/utslagsvask på underskap, speilskap og belysning. Sort klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Ny servant og klosett i 2024.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

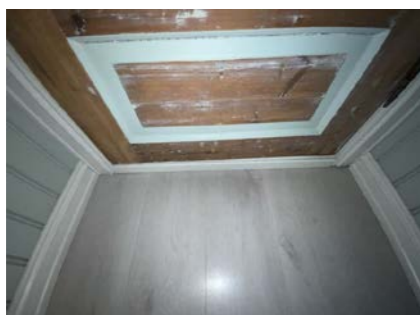
#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

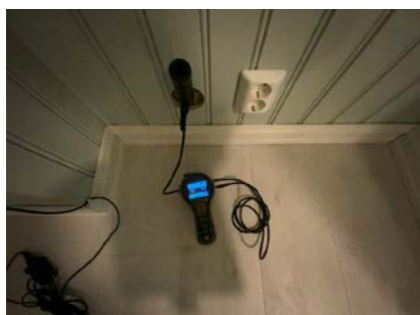


Luftespalte på dørbled bør opparbeides.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Utført hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2019 med malte profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integriert hvitevarer fra Smeg som oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Smeg med kanal ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegg. Oppført i 2024 iht. eiers opplysninger. Servant, speil. Klosett. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør fra 2019/2020 av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk i krypkjeller. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

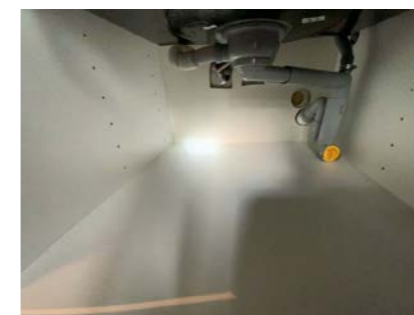
#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

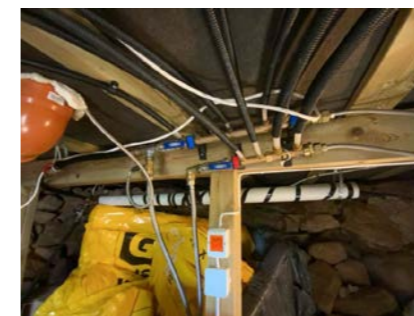
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Mekanisk avtrekk fra badet og kjøkken. Spalter under dørbled bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørbled bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra 2019 plassert på i kryprom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Besiktigelse av bereder.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

## Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er fremlagt på arbeider utført av nåværende eier. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Tilbygget del og tilleggsarbeider i 2020 og 2022 iht. fremlagt dokumentasjon.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Nytt sikringsskap. Samsvarserklæring ligger boligmappa.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Med tanke på alt som er fornyet ansees ikke anlegget som en risikokonstruksjon, men inngangsparti og garasje er av eldre årstall der kommende behov for utbedringer og kostnader tilfaller ny eier.



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra nye tid. Røykvarsler på batteri.

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

## Tilstandsrapport

Nei

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Byggegrunn: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

#### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering med antatt kultede masser fra byggeår og tilbygget år. Minimalt med kontrollmuligheter grunnet skjult i grunn der drenering er i hovedsak vurdert opp i mot alder og normal forventet levetid. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen for øvrig, men da tidens løsninger og overganger fra terreng til støpt såle tilfredsstiller ikke dagens tekniske løsninger der kommende behov for lokale utbedringer tilfaller ny eier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dette gjelder på eldre del.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ut fra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmur fremstår som stabil på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### TG 2 Terrengforhold

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktisikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Dette gjelder mot stuedel på opprinnelig del.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er privat brønn.

Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør. TG er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid men er heller ingen garanti for at skader kan oppstå over tid.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Lagring/sportsbod

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Garasje fundamentert med sparesteinsmur. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet port. Synlig elde og slitasje der oppgraderende tiltak og vedlikehold generelt er påregnelig. Kommende rivning kan heller ikke utelukkes. Garasjen er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

### Bod



#### Anvendelse

Lagring/husdyr.

#### Byggeår

0

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget har stedvis påviste avvik.

#### Beskrivelse

Frittstående utebod/ministall m.m oppført i trekonstruksjon bygget direkte mot grunn. Bod fremstår med tiltenkt funksjon, men har synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold for lokale utbedrende tiltak ikke kan utelukkes på sikt.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

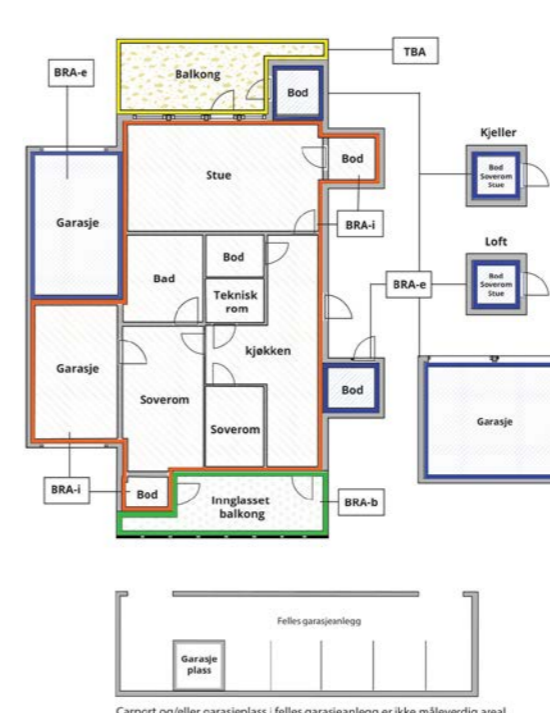
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjelekk er ikke måleverdig areal

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	107			107	42
<b>SUM</b>	<b>107</b>				<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>107</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Soverom 4, Gang , Toalettrom		

#### Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,25 i stue på opprinnelig del, og 2,36 meter på soverom.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Arbeider er utført av eier på egeninnsats med faglig bakgrunn som tømmer.

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Garasjen er på ca. 65 m<sup>2</sup>.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Bod

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Bygning på ca. 14 m<sup>2</sup>.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bygning oppført på egeninnsats og er ikke byggemeldt. Det er ukjent for undertegnende om bygget er søkt der kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Kommentar

Enebolig

Garasje Garasje og bod er s-rom.

Bod

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Elinor-Annie Bergin Lindboe	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	98	153		0	1125.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Nedre Rælingsveg 393

#### Hjemmelshaver

Lindboe Elinor-Annie Bergin, Lindboe Espen  
Bergin

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Naturtomt og singlet gårdsplass.

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Watercirkles	1182639			

Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2024		Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ET5016>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1125.1
Etablert dato	09.10.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	2
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	98/153
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	98/153
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.10.2018 09.10.2018	2018/2166 17/2018	Tinglyst 09.10.2018	98/5 (-1125,1), 98/153 (1125,1) 98/152

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6643464.94	616389.96	Ja		727	
Eiendomsteig	6643478.77	616377.11	Nei		398.1	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINDBOE ESPEN BERGIN F231293*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NEDRE RÆLINGSVEG 393 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)
LINDBOE ELINOR-ANNIE B F270482*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NEDRE RÆLINGSVEG 393 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Nedre Rælingsveg 393

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	409 Fjerdingby 9	Tettsted	
Valgkrets	4 Smestad		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150492068		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	150492068	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	25.11.2022

3	150488869		Verkstedbygning (212)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	-----------------------	------------------	--

### 1: Bygning 150492068: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	49
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	55
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	55
Avløp		Bebygd areal	55
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006
Data fra bygningsendring overført	25.11.2022	25.11.2022

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Rælingsveg 393	H0102	98/153	49	0	0	0	
Bolig	Nedre Rælingsveg 393	H0101	98/153	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	49	0	49	55	0	55

### 2: Bygningsendring 150492068-1: Tilbygg, Ferdigattest 25.11.2022

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	49
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	55
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	55
Avløp		Bebygd areal	55
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	16.02.2021	23.02.2021
Ferdigattest	25.11.2022	25.11.2022

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Rælingsveg 393	H0102	98/153	49	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	49	0	49	55	0	55

#### 3: Bygning 150488869: Verkstedbygning (212), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	98/153	-	-	-	-	-



RÆLINGEN KOMMUNE  
Utbyggingservice  
Byggesaksavdelingen

DIN ARKITEKT Ronny Alexander Sjøli  
Postboks 95  
2011 STRØMMEN

Deres ref: Vår ref: Gnr/Bnr/Fnr/Snr: Vedtaksnummer: Dato:  
2021/2935-Ali Jafari 98/153/0/0 406/22 25.11.2022  
Beck

#### FERDIGATTEST

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

Byggested: Nedre Rælingsveg 393, 2008 Fjerdingby  
Gnr/bnr/fnr/snr: 98/153/0/0  
Ansvarlig søker: DIN ARKITEKT Ronny Alexander Sjøli  
Tiltakshaver: Espen Bergin Lindboe

Kommunen gir herved ferdigattest for tilbygg i nordøst fasade til boligen, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

#### Klagerett:

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Rælingen kommune.

#### Grunnlag for behandlingen:

Utbyggingservice har mottatt deres søknad om ferdigattest tilbygg i nordøst fasade til boligen den 21.11.2022.

Boligen har ett-løps skorstein.

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

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

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

Postadresse:  
Postboks 100  
2025 FJERDINGBY

Besøksadresse:  
Bjørnholthagan 6,  
2008 Fjerdingby

Organisasjonsnummer: 974 586 487  
Hjemmeside: www.ralingen.kommune.no

E-post:  
postmottak@ralingen.kommune.no

Telefon: 63 83 50 00  
Bankgiro: 1503 05  
43707



Med hilsen

Per Egil Johnsen  
avdelingsleder

Ali Jafari Beck  
saksbehandler

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur*

Kopi til:

Espen Bergin Lindboe

Nedre Rælingsveg 393

2008

FJERDINGBY

**UTFØRELSEGRUNNLAG**  
 Det må ikke igjennomføres arbeid i nærheten av denne tegning for igjennomførelse av kommunen foretatte.  
 På byggeplassen må det forefinnes en byggeledelse med kopi av godkjente byggeprosedyrer, signert ansvarlig søker.  
 Utøveren må ikke avvike fra denne tegning utenfor hva ansvarlig søker eventuelt har gitt godfor, da det ellers ikke vil bli tatt ansvaret for av ansvarlig søker.  
 Denne tegning er et bildeark som skanner format D3 arkitekt.

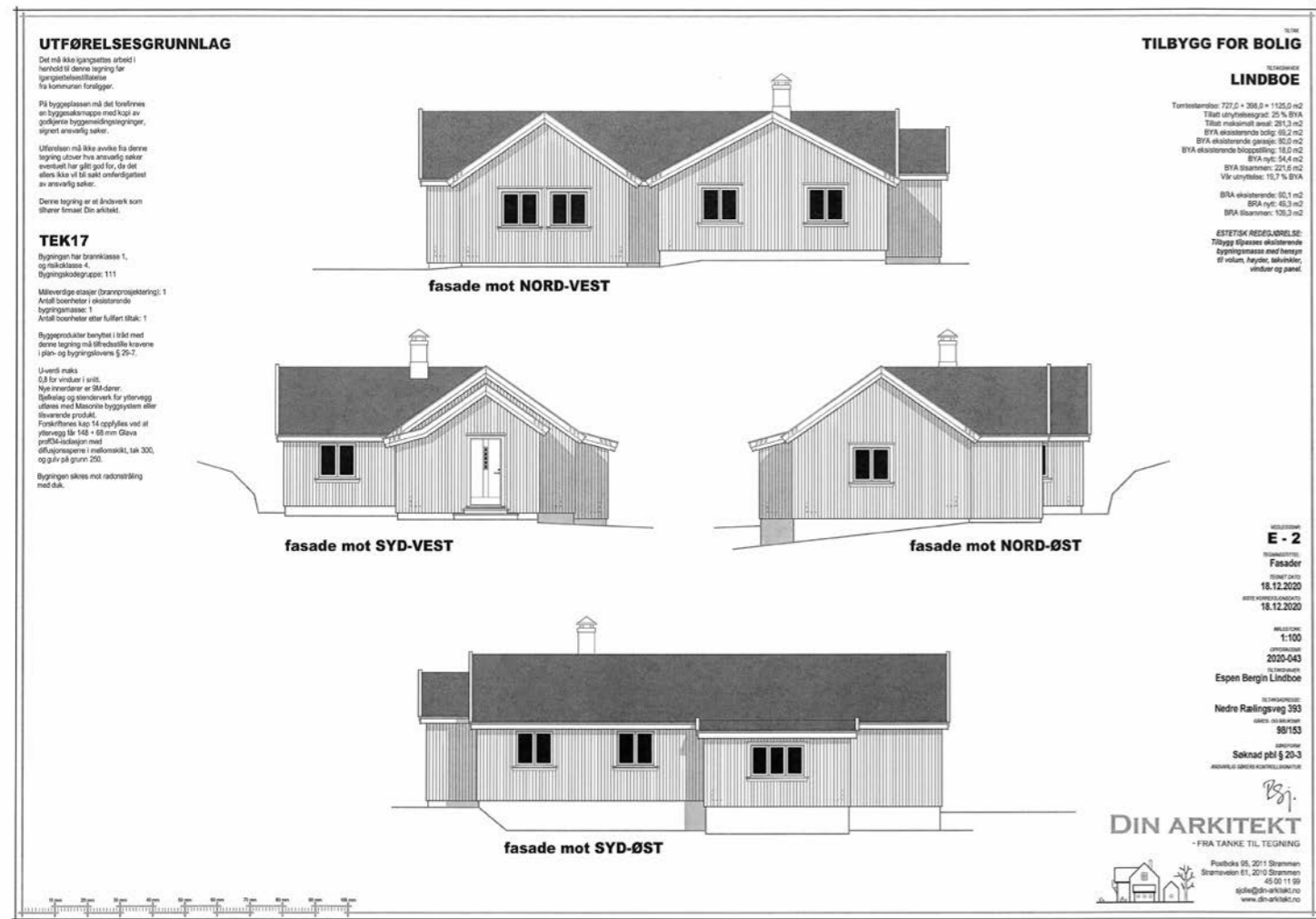
**TEK17**  
 Bygningen har brannklasse 1, og risikoklasse 4.  
 Bygningstetthetsgrad: 111  
 Miljøverdispøringer (Strålingsbelastning): 1  
 Antall boenheter i eksisterende bygningssesje: 1  
 Antall boenheter eller tilført stak: 1  
 Byggeskikkertjenester i sild med denne tegning må tilfredssette kravene i plan- og bygningloven § 29-7.  
 U-verdi maks 0,8 for vinduer i sild.  
 Nye inverterer er SMA-løst.  
 Belysning og støvbeskyttelse for yttervegg utføres med Mascotte byggesystem eller tilsvarende produkt.  
 Fasadeføntek leg 14 utføres ved at yttervegg blir 140 + 88 mm Glass profils-løsning med aluminiumsramme i multiboks, tak 200, og gull på grunn 200.  
 Bygningen sikres mot rådnesteking med duk.

**TILBYGG FOR BOLIG**  
 10.000  
**LINDBOE**  
 10.000  
 Tomteareal: 727,0 + 308,0 = 1035,0 m<sup>2</sup>  
 Tillatt utnyttingsgrad: 25 % BYA  
 Tillatt maksimum areal: 258,75 m<sup>2</sup>  
 BYA eksisterende bolig: 69,2 m<sup>2</sup>  
 BYA eksisterende garasje: 30,2 m<sup>2</sup>  
 BYA eksisterende bioppbelegg: 18,0 m<sup>2</sup>  
 BYA nytt: 54,4 m<sup>2</sup>  
 BYA skruer: 22,2 m<sup>2</sup>  
 Vår utnyttelse: 19,7 % BYA  
 BRA eksisterende: 60,1 m<sup>2</sup>  
 BRA nytt: 46,3 m<sup>2</sup>  
 BRA skruer: 10,2 m<sup>2</sup>  
 ESTETISK REGULERING: Tilbygg skruer eksisterende bygningssesje med hensyn til volum, høyde, materialer, vinduer og panel.

**plan FØRSTEETASJE**  
 nytt BYA 54,4 m<sup>2</sup>  
 eksisterende BYA 69,2 m<sup>2</sup>  
 Stue  
 Bod  
 Vindfang  
 Kjøkken  
 Garberede  
 Badetrom  
 Soverom 11.2  
 Soverom 11.1  
 Soverom 11.4  
 Soverom 11.0

**VERTIKALSNIITT**

**E - 1**  
 Plantegning og snitt  
 18.12.2020  
 18.12.2020  
 1:100  
 2020-043  
 Espen Bergin Lindboe  
 Nedre Rælingsveg 393  
 08153  
 Søknad på § 20-3  
 ARKITEKT  
 DIN ARKITEKT  
 - FRA TANKE TIL TEGNING  
 Rælingsveg 393, 2011 Skarvheim  
 Skarvheim 61, 2210 Skarvheim  
 45 03 11 99  
 info@din-arkitekt.no  
 www.din-arkitekt.no



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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 eiendoms-  
megling § 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- Megleren vil uopfordret 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Nedre Rælingsveg 393  
2008 FJERDINGBY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kløfta  
**Saksbehandler:** Solveig Granlund

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 951 51 983  
**E-post:** solveig.granlund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre