

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Martyna Wozniak

Mobil 966 51 211

E-post martyna.wozniak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm.

TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 350 000,-
Omkostn.: Kr 210 140,-
Total ink omk.: Kr 8 560 140,-
Selger: Henning Lillehagen
Nina Hartold Lillehagen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 221/258 kvm
Tomtstr.: 1060.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 172
Oppdragsnr.: 1204260050

Pen og romslig enebolig med to garasjer og solrike terrasser. Sentralt!

Velkommen til Prost Refsums veg 18, en romslig og innbydende enebolig over to plan. Boligen har lettstelte utearealer med en skjermet og inngjerdet hage med stauder, frukttrær og bærbusker. Gode solforhold kan nytes på en stor, delvis overbygget terrasse. Boligen passer godt for familier, med tre soverom og bad i første etasje. Stuen har en åpen planløsning med naturlige soner, samt peisovn som gir god varme på kalde dager. Kjøkkenet har egen spiseplass, rikelig med oppbevaring og delvis integrerte hvitevarer. Eiendommen har svært gode parkeringsmuligheter med to innkjøringer, stor garasje og ekstra lagringsplass. I tillegg finnes et innredet soverom, bad og vaskerom i kjelleretasjen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 221 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 258 kvm

TBA: 39 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 115 kvm Garasje, soverom, bad, gang, bod, omkleddingsrom, rom med vanninstallasjoner, stue

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang

BRA-e: 37 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1060.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge omgivelser med kort vei til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Her bor man i et stille og rolig nabolag. Boligen ligger i et område som er utmerket for pendlere og de som ønsker nærhet til Oslo. Bussen stopper like ved, og hele fire matbutikker i nærheten inkluderer en søndagsåpen Joker-butikk i kort gangavstand.

Eneboligen ligger på en flott hjørnetomt med mye boltreplass og god utsikt over nærområdet. Utformingen er både funksjonell og innbydende, og det er særlig praktisk med to innkjøringer til huset. Her er det god plass for parkering når man har gjester på besøk. Tomten er pent opparbeidet med en frodig, skjermet og idyllisk hage, med stauder, frukttrær, flaggstang og stor gressplen for lek.

Utearealene er lettstelte, og har et stort potensial for deg med grønne fingre. Hagen rammes fint inn av en flott hekk og et hvittmalt gjerde, så her kan både barn og firbente trygt løpe rundt på plenen. Hele familien vil trives, og man kan enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. Svært gode solforhold setter prikken over i-en, utrolig flott om sommeren!

Hagen er beplantet med blant annet epletrær, et plommetre, et kirsebærtre og syriner. På nedsiden av huset er det plantet solbær- og ripsbusker mot nabotomten. Når varmen kommer til Østlandet får man en blomstrende oase for fullstendig ro i hverdagen. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt og delvis overbygget terrasse over to nivåer.

Den øvre delen av terrassen har levegger med vinduer, samt flere stikkontakter med mulighet for belysning eller terrassevarmer. Fra tidlig om våren er det koselig å sitte ute under taket, en usjenert plass med skjerming for vind. Nivåene skaper naturlige soner, og den nedre delen er har direkte adkomst til hagen og en skjermende levegg med blomsterkasse. Terrassene har et samlet areal på ca. 39 kvm."

Beliggenhet

Eneboligen har en attraktiv og meget sentral beliggenhet i Rælingen kommune, mellom Øvre og Nedre Rælingsveg. Området er svært barnevennlig, med kort avstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det gangavstand til Lillestrøm sentrum med flere hyggelige spisesteder.

I tillegg til sin sentrale beliggenhet har boligen nærhet til vakre turområder i Rælingsåsen, og herfra kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen. Utsikten er vel verdt turen opp, og det er satt ut benker, bord og en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Det går også merkede løyper fra Marikollen og opp til andre fine destinasjoner.

Rælingen kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene spennende for

både store og små. Marikollen ligger kun 5 minutter unna med bil og er Rælingens flotte idrettspark. Her finner du blant annet alpinbakke, lysløyper, skøytebane, fotballbaner og en romslig kafeteria/varmestue. I 2022 kunne kommunen åpne storsatsingen Ravinen - innbyggernes nye storstue.

Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg. I tillegg er det kafé, helsestasjon, legesenter og tjenester for fysioterapi. En kort sykkeltur fra boligen ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk med mer.

Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs Nitelva. Fra eneboligen kan du sykle på gang- og sykkelvei til Myrdammen friluftsområde med gode bade- og fiskemuligheter. Stedet er pent opparbeidet med grillområder, benker, stupebrett, rullestolrampe og toaletter. Ved vannet ligger også Myrdammenhytta, en kommunal utleiehytte som ble ferdigstilt sommeren 2018 med en flott beliggenhet innenfor det statlig sikrede friluftsområdet - kun ca. 400 meter fra parkeringsplassen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker, Extra, Kiwi og Rema 1000. Joker-butikken er søndagsåpen og nås på ca. 10 minutter til fots. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm sentrum og Strømmen Storsenter, samt Metro og Triaden på Lørenskog, godt innenfor rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Eneboligen tilhører Rud skolekrets med ca. 900 m til Rud barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det 3,9 km til Sandbekken ungdomsskole. Fjerdingsby barneskole og Marikollen ungdomsskole er ca. 2 km fra boligen. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Rælingen, Lillestrøm og Strømmen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i nærområdet består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Øgardshøgda og Hagastubakken, som ligger ca. 4-5 minutter gange unna. Det er ca. 15 - 20 minutters gange til Lillestrøm stasjon hvor hurtigtoget tar deg til Oslo S på ca. 10 min. Motsatt retning tar toget til Gardermoen ca. 12 minutter - hvor både flytog og vanlig tog kan benyttes. Med ekspressbuss fra Løvenstad kommer man seg enkelt til Helsefyrt-banestasjon. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Strømmen, 5 min til Lillestrøm, 25 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Fredrik Oseth Nordby

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - byggeår 1969

UTVENDIG:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong
- Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpanner.

INNVENDIG:

- Gulv: Laminat og flis
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt panelte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater samt plater
- Himlingshøyde: ca. 2,47 meter, målt i stue. I gang i kjeller er himlingshøyden målt til ca. 2,18 meter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis
- Varmekabler i bad, entré og rom brukt som soverom i underetasjen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, datert 23.04.2026, og det henvises for øvrig til denne.

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Terrengforhold

TG 3 er gitt på grunn av fall mot boligen på oversiden av bygget. Estimater er for etablere fall fra bygningen eller en renne som leder vann unna.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 er gitt på grunn av at det ikke er fall mot sluket. Estimater er for å pusse opp badet til dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er funnet enkelte steder med råte i trekledningen, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Dette gjør at treverket starter å gå i oppløsning og blir mykt og svakt. Det må påregnes lokale utbedringer - for å unngå spredning av råte. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggene bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

Kledningen er montert tett mot beslag. Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting. Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket. Når spiker eller skruer sitter for dypt, oppstår det små fordypninger hvor vann lettere kan samle seg. Dette kan føre til økt fuktbelastning rundt festepunktene og over tid gi risiko for skader i treverket. Forholdet kan bidra til redusert levetid på kledningen dersom det ikke følges opp.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer. Dette viser at treverket på et tidspunkt har vært utsatt for fuktpåvirkning, men det er usikkert når dette har oppstått og hva som er årsaken. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som tilsier at forholdet ikke var aktivt da. Fuktverdier i treverk kan imidlertid variere med klima- og værforhold. Områdene bør derfor følges opp, særlig etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt anbefales kontroll og eventuell utbedring av tettinger rundt gjennomføringer.

Det er observert at spikre fra takteking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

Eier opplyser at det oppstår kondens på ventilasjonsrør på loftet ved temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Dette skyldes at varm, fuktig luft møter kalde rørflater, noe som kan føre til kondensdannelse. Over tid kan dette gi økt

fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner, med risiko for mugg-, sopp- og råteskader. Forholdet kan også føre til drypp og fuktmerker på underliggende materialer. For å redusere risikoen anbefales det å etterisolere ventilasjonsrør, sikre korrekt montering med dampnett isolasjon, samt kontrollere at ventilasjonen fungerer som forutsatt.

- Utvendig > Vinduer

Utvendig puss ligger helt inntil karmen uten elastisk fuge. Når materialene utsettes for temperaturendringer og bevegelser, kan det oppstå sprekker i overgangen. Dette kan gjøre området mindre tett og over tid øke risikoen for at fukt trenger inn.

Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand. Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Det bør vurderes å øke avstanden mellom vannbordet og listverk.

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Vinduer i koblet utførelse har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Utskifting av vinduer bør planlegges.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

- Innvendig > Innvendige dører

Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbildet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

Enkelte vannledninger har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det ble ved enkel funksjonstest registrert treg vannavrenning ved avløp på badet i 1. etasje samt i rom med vanninstallasjoner. Forholdet kan normalt skyldes blant annet manglende rensing av avløp eller underdimensjonerte rør, men nøyaktig årsak er ukjent. Dette kan påvirke daglig bruk, og det anbefales at rørlegger undersøker forholdet nærmere.

Støpejernsrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings) på badene, noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Avløpet har treg avrenning ved testing. Dette kan tyde på begynnende tilstopping i sluk eller rør, eller redusert kapasitet i avløpssystemet. Forholdet kan gi noe redusert funksjon og bør følges opp ved behov, for eksempel med rensing av sluk eller kontroll av rør.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse. Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.

Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales. Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 - 15 år for luft-til-luft).

Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Grunnmursplaten er avsluttet høyere enn terrenget. Slike plater skal normalt avsluttes 5 cm under terrenget, i henhold til monteringsanvisninger.

Eksponert kant utsettes for sol, regn og frost, noe som kan gi skader i platen og redusert tetting mot fukt. Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Dette tyder på at en eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke er tilfredsstillende, og gulvplaten er trolig støpt uten fuktsperre – noe som var vanlig på byggetidspunktet. Uten sperre kan fukt lettere trekke inn i gulv, grunnmur og vegger og gi rå luft i rom under terreng, med økt mulighet for fuktrelaterte skader. Utbedring av fuktsikring bør vurderes ut fra planlagt bruk av underetasjen.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Det er skruerull i veggen som ikke er tettet. Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2. Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Det er registrert stikkontakt i våtsone. I områder som kan bli utsatt for vann skal overflater være tette, og gjennomføringer må være forsvarlig utført. En stikkontakt i slik sone innebærer en perforering i veggen som kan svekke fuktsikringen dersom tetting ikke er utført korrekt. Forholdet gir noe økt risiko for fuktinntrenging over tid.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte er montert på yttervegg, i tillegg til naturlig oppdriftsventilasjon i badet. Disse ventilasjonsprinsippene fungerer ikke optimalt sammen og kan i perioder motvirke hverandre. Når viften ikke er i drift, vil ventilasjonen være avhengig av naturlige trykk- og temperaturforskjeller, noe som kan gi redusert luftutskifting. Dette kan medføre opphopning av fuktig luft, økt risiko for kondens samt utvikling av mugg- og fuktskader på overflater og i konstruksjonen over tid.

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk/betong som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

a. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Håkelia Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut varmtvannsbereder (vaskerom). Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa. Kvitteing for kjøp av varmtvannsbereder tilgjengelig i Boligmappa.

b. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sæther Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg: Tilkoble til nytt speilskap med lys. Koblingspunkt på bakside av skap. Opplegg av stikkontakt ved siden av vinduet til hårføner/krølltang. Koblet til eksisterende avtrekksvifte. Bad kjeller: Tilkoblet nytt speil med lys. Bytte dobbel stikk til 4-veis stikkontakt til hårføner/krølltang. Koblet til eksisterende avtrekksvifte. Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa.

c. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: City Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltak: Opplegg av varmekabel på bad i forbindelse med rehabilitering av bad (fakturakopi og samsvarserklæring tilgjengelig).

d. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: A. Halvorsen & Sønn AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltaket: VVS-arbeider ved rehabilitering av bad 1.etasje (fakturakopi tilgjengelig).

e. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Hans Haugerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltaket: Antatt ansvar for murarbeid og flislegging ved rehabilitering av bad 1.etasje (fakturakopi tilgjengelig, ikke spesifisert).

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: Bad 1. etg: Montert ny vegghengt baderomsinnredning inkludert speilskap, servantskap og stort veggskap. Bad kjeller: Montert nytt dusjkabinett, inkludert nytt blandebatteri.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sæther Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert stikkontakt til elektrisk garasjeportåpner. Samsvarserklæring og fakturakopi i Boligmappa.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: Demontert eksisterende garasjeport og dør. Etablert ny omramming for port og montert ny garasjeport. Fakturakopi for garasjeport i boligmappa.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Takk og bygg Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltak: Fjernet gammelt tak, inkludert inspeksjon og reparasjon av eventuelle skader på undertak. Montert nytt tak - nærmere beskrivelse av arbeidet som er utført er tilgjengelig i skriftlig dokumentasjon (pristilbud utstedt av ansvarlig firma). Det er gitt 10 års garanti for arbeidet som utløper i 2028.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja. Soveromsvinduer i fasade mot sørøst "subber" noe ved åpning og lukking, men vinduene lar seg åpne og lukke uten problemer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sæther Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av utvendig fasadebelysning. Montert to stikkontakter til terrassevarmer og ett stikk for taklampe under takoverbygg på terrasse. Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa.

Ufaglært arbeid:

a. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: Revet eksisterende markterrasse, leegger og rekkverk. Senket eksisterende terreng og fjernet masser. Bygget opp nytt bærelag for fundament med pukk 8/12, avrettingslag av pukk 4/8. Etablert ny og større markterrasse fundamentert med justerbare bjelkesko i plast. Bjelkelag i impregnert konstruksjonsvirke C24, 48 x 148 mm. C/C avstand 600 mm i bjelkelag. Impregnerte terrassebord 28 x 128 mm.

b. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: Etablert blomsterkasse med espalje i tilknytning til markterrasse. Oppbygget av impregnert konstruksjonsvirke C24, 48 x 48 mm. Kledd innvendig med drenerende fiberduk. Plassert på bærelag av pukk 8/12 med avrettingslag av pukk 4/8, samt kantstein i ett hjørne innerst mot husets grunnmur.

c. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: - Revet eksisterende vegger med glassfelt for overbygget terrasse i betong. - Etablert ny bunnsvill av impregnert konstruksjonsvirke C24 48 x 98 mm, påført bunnsvillmembran. - Bygget opp reisverk for nye vegger i konstruksjonsvirke C24, 48 x 98 mm. - Montert Tyvek vindsperreduk - Montert utvendig kledning i tømmermannspanel 19 x 148 mm. - Satt inn fastkarmvinduer, 1200 x 1200 mm, fra Sparevinduer AS. Kvittering foreligger i Boligmappa. - Montert innvendig kledning, Moelven sprekkpanel 13 x 120 mm. - Montert panel i tak, Moelven sprekkpanel 13 x 120 mm. - Montert nye vindskier og isbord i tilknytning til tak over terrasse. - Malt ytterkledning i huset farge. - Malt sprekkpanel i hvit farge.

d. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: Etablert rekkverk på terrasse i betong: - Rekkverkstolper i konstruksjonsvirke C24, 48 x 48 mm forankret til eksisterende betongfundament med fasadeplugg 8 x 120 mm. - Rekkverksbjelker i konstruksjonsvirke C24, 48 x 98 mm. - Rekkverksbord av rektangulær kledning 15 x 98

mm. - Toppbord i konstruksjonsvirke C24, 48 x 148 mm. - Malt i husets farge.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar. Ja. I forbindelse med fjerning av eksisterende markterrasse ble det oppdaget at eksisterende søylefundament i betong i vestlig hjørne av terrasse i betong hadde omfattende skade. Se beskrivelse av utført arbeid i 2024. Murpuss grunnmur viser tegn til elde. Ikke gjort noen tiltak for utbedring utover maling. Etablert Leca støttemur utenfor kjellergarasje har sprekker og riss, samt løse toppsteiner. Ikke gjort noen tiltak for utbedring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja. Ufaglært arbeid.

a. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Etablert nytt søylefundament til eksisterende terrasse i betong, vestlig hjørne: - Fjernet løse masser - Etablert bærelag i pukkk 8/12 - Etablert markisolasjon XPS 100 mm - Støpt punkfundament for søyle, armeringsnett K257 + kamjern 10 mm. Betong B30. - Montert stålsøyle HEB120, galvanisert. - Innfesting av stålsøyle i betong med eksp.bolt 10 mm.

b. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Grunnmur malt med diffusjonsåpen murmaling våren 2026.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: I følge informasjon fra forrige eier ble det etablert drenering rundt huset tilbake i 2005. Vi er ikke kjent med omfanget av arbeidet eller hvem som har stått for gjennomføring av arbeidet. Det antas at dette er gjort av faglærte personer. Årstall for tiltak oppgitt i egenerklæring ved kjøp av bolig i 2021.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på.

Det er etablert drenering framside av huset ved inngangsparti (nordvest) og endevegg i hage (sørvest). Det er knatteplast rundt grunnmur alle sider som ligger helt eller delvis under terrengnivå.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Observert noe saltutslag på vegger i kjellergarasje, samt innvendig murvegg ved utgang til garasje i kjeller.

Også observert noe saltutslag nederst på vegg i bod innenfor vaskerom, samt nederst på vegg i vaskerom. Boligeier har ikke sett at dette har forverret seg siden kjøp av boligen i 2021. Ingen synlige tegn til fukt/vann eller sopp i kjelleretasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Ufaglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier - oppussing av kjellergarasje: - Fjernet løs murpuss - Flekksparklet med Casco Husfix - Malt tak og vegger med diffusjonsåpen murmaling.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Svar: Ja. Det har tidvis vært observert sølvkre i badrom i kjeller. Ikke observert dette siden tiltak er gjennomført 2025. Aldri observert mus eller andre skadedyr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja. Ufaglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp limfeller beregnet for sølvkre over flere perioder. Ikke observert sølvkre siden sommeren 2025.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

a. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Håkelia Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut varmtvannsbereder (vaskerom). Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa. Kvitteing for kjøp av varmtvannsbereder tilgjengelig i Boligmappa.

b. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: A. Halvorsen & Sønn AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltaket: VVS-arbeider ved rehabilitering av bad 1.etasje (fakturakopi tilgjengelig).

Ufaglært arbeid:

a. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Egensinnsats av boligeier: Skiftet ut og koblet til kjøkkenarmatur i forbindelse med mindre rehabilitering av kjøkken. Det er ikke gjort endringer på eksisterende røropplegg.

b. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Egensinnsats av boligeier: - Skiftet ut og koblet til dusjarmatur badetrom i kjeller ved bytte av dusjkabinett. Det er ikke gjort endringer på eksisterende røropplegg. - Etablert avløpsrør fra dusjkabinett til eksisterende sluk ved bytte av dusjkabinett. Det er ikke gjort endringer på eksisterende avløpssystem. - Remontert blandebatteri til servant badetrom 1.etasje ved bytte av servantskap. Det er ikke gjort endringer på eksisterende røropplegg. - Etablert avløpsrør for servant til eksisterende avløpssystem ved bytte av servantskap. Det er ikke gjort endringer på eksisterende avløpssystem.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badetromsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja. Ventilasjonsrør på loft som er tilkoblet luftehatt på tak avgir tidvis kondens, særlig vinterhalvår ved variasjon i utetemperaturer. Førrige boligeier og nåværende eier har sørget for oppsamling av kondensvann i oppsamlingskar som tømmes ved behov. Særlig oppfølging nødvendig gjennom vinterhalvåret (hver måned).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Faglært arbeid.

a. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Peismontøren AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vedovn i vaskerom, og tett igjen hull til røykrør i pipeløp. Pusset overflate. Fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa.

b. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Montert Aduro peisovn i kjellerstue. Fakturakopi for kjøp tilgjengelig.

c. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Interiør-service Håndverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert Dovre Cinderella peisovn stue. Sjekklister og

bekreftelse på utført kontroll av ildstedsmontering tilgjengelig

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Faglært arbeid.

a. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sæther Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg: Tilkoble til nytt speilskap med lys. Koblingspunkt på bakside av skap. Opplegg av stikkontakt ved siden av vinduet til hårføner/krølltang. Koblet til eksisterende avtrekksvifte. Bad kjeller: Tilkoblet nytt speil med lys. Bytte dobbel stikk til 4-veis stikkontakt til hårføner/krølltang. Koblet til eksisterende avtrekksvifte. Utendørs terrasse: Montering av utvendig fasadebelysning. Montert to stikkontakter til terrassevarmer og ett stikk for taklampe under takoverbygg på terrasse. Øvrig: Byttet til LED-taklampe i trappegang til kjeller. Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa.

b. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sæther Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: - Montering av stikkontakt til kjøleskap på kjøkken - Montert elbillader i garasje 1.etasje - Montert stikkontakt til garasjeport i kjeller - Montert LED-taklampe i kjellergarasje Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa.

c. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sæther Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av stikk til stekeovn, strøm hentet fra kurs til oppvaskmaskin. Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa.

d. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: City Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltak: Lagt opp egen kurs til elbillader garasje 1.etasje. Samsvarserklæring tilgjengelig i Boligmappa.

e. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: City Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltak: Byttet innmat i sikringsskap, gjort om fra 1-fas til 3-fas. Samsvarserklæring tilgjengelig.

f. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: City Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltak: Opplegg av varmekabel på bad i forbindelse med rehabilitering av bad (fakturakopi og samsvarserklæring tilgjengelig).

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Eksisterende carport bygget om til garasje med tilhørende fasadeendring, godkjent i Rælingen kommune i august 1990. Tiltaket antatt utført i 1991. Ingen dokumentasjon tilgjengelig for boligeier på utført arbeid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Ferdigattest og sluttkontroll utstedt av Rælingen kommune september 1991.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Ny planløsning i kjeller omsøkt april 1975.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Planløsning godkjent av Rælingen kommune april 1975. Godkjente tegninger foreligger.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Rapport fra radonmåling datert 11.04.2011.

Gjennomført i perioden 14.12.2010 - 19.03.2011.

Målt radonkonsentrasjon:

- Soverom kjeller Bq/m³: 120 +/- 20

- Stue kjeller Bq/m³: 140 +/- 20

Kommentar til målingen: Målt årsmiddelverdi for sporfilmert plassert i boligrom er under maksimumsgrensen på 200 Bq/m³.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja. I forbindelse med salg/kjøp av boligen i 2021.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

- Som tidligere beskrevet under "Drenering, fukt og lekkasje", noe saltutslag på vegger i kjellergarasje.

- Som tidligere beskrevet under "Våtrom, tak og fasade", noe råte bordkledning ved vinduer garasje 1.etasje.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider

Innhold

1. etasje: Entré, gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.

Underetasje: Gang, bad, vaskerom, bod, garasje, omkleddingsrom og 2 innredede rom.

Annet: Delvis gangbart kaldloft med adkomst via takluke.

- Romslig enebolig over to plan.
- Flott hjørnetomt i rolig nabolag.
- Praktisk, med to innkjøringer.
- To garasjer, en integrert i huset.
- Stor garasje med mye lagring.
- Lader for elbil installert i 2023.
- Lettstelte utearealer m/stauder.
- Vid utsikt over nærområdene.
- Skjermet hage m/frukt og bær.
- Rammet inn av hekk og gjerde.
- Sørvestvendt terrasse v/stuen.
- Meget gode solforhold i hagen.
- Kjøkken med egen spiseplass.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Innbydende stue med peisovn.
- Bad m/gulvvarme på begge plan.
- Eget vaskerom i underetasjen.
- Tre soverom samlet i 1. etasje.
- Innredet rom i bruk som soverom i kjelleretasjen.
- Walk-in closet i underetasjen.
- Ekstra lagring på loft og i bod.

Standard

Entré

Velkommen inn i et velholdt familiehjem med god fleksibilitet. Inngangen er overbygd, trappefri og godt skjermet, og vel inne har entreen gulvvarme, 1-stavs laminat og hvitmalte panelvegger. Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller. Entreen er tilknyttet en gang med plass til skap eller andre garderobeløsninger. I underetasjen har boligen en romslig gang med varmepumpe for jevn, behagelig varme.

Kjøkken

Gangen innenfor entreen er åpen mellom stuen og kjøkkenet, og løsningen gir fint gjennomlys og en god atmosfære i hovedetasjen. Samme type laminatgulv i 1-stavs design bidrar til en flytende overgang mellom rommene. Kjøkkenet har egen spiseplass for rolige morgenstunder, og det er god skap- og benkeplass i to parallelle seksjoner.

Innredningen har profilerte fronter, to frostede overskap, nedfelt oppvaskkum, lysgrå benkeplate av laminat og en liten barløsning mot spisekroken. Benken fortsetter opp på veggen for et helhetlig uttrykk. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, og integrert i innredningen finner man platetopp og stekeovn. Over kokesonen er en ventilator etablert, og downlights i taket tilfører ekstra lys til matlagingen.

Stue

Stuen er et innbydende oppholdsrom, der vinduer på to sider slipper inn godt med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til den solrike terrassen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Laminatgulvet kombineres med lysegrå vegger for et delikat uttrykk.

Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og utenfor kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord. Lune kvelder sikres av en peisovn, plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen. I underetasjen finner man et innredet rom med peisovn, som i dag er en kjellerstue for ungdommen i huset.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har en praktisk planløsning med bad i begge etasjer. I underetasjen har boligen et separat vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Oppe er badet innredet med mørke gulvfliser og hvite våtromsplater i flismønster.

Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett, downlights og dusjkabinett. En moderne innredning består av en servant med skuffer i trestruktur, et dobbelt høyskap i samme stil og et matchende speilskap med integrert belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Bad 2

Badet i underetasjen har hvite veggfliser og beige gulvfliser. På badet er det toalett, dusjkabinett og varmekabler. Baderomsinnredningen består av et servantskap, et dobbelt høyskap og et speil med lys integrert.

Soverom og garderobe

Tre soverom er samlet i 1. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. I underetasjen har boligen et innredet rom med gulvvarme, som i dag benyttes som et fjerde soverom. Ved rommet er det et eget walk-in closet med klesoppheng og innebygde hyller.

Oppe våkner man til fin utsikt, og hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er mye oppbevaring i plassbygde garderobeskap, holdt i den samme duse blåtonen som veggene. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i den store garasjen og i en bod tilknyttet vaskerommet.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Eiendommen har en praktisk utforming med to innkjørsler til huset. Ved de to adkomstene er det henholdsvis en integrert garasje og en stor garasje bygd inntil boligen. Den største garasjen måler ca. 37 kvm, med elektrisk portåpner og god lagringsplass. I den andre garasjen er det direkte inngang til huset, så her går man tørrskodd inn i all slags vær. En lader for elbil ble installert på eiendommen i 2023. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Tidligere eier har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³: 120 +/- 20 i soverom kjeller og Bq/m³: 140 +/- 20 i stue kjeller (gjennomført i perioden 14.12.2010 - 19.03.2011. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe i gangen nede, supplert av gulvvarme i entreen, på badene og i det ene rommet i underetasjen.

For vedfyring er det peisovner i hovedstuen og i rommet i bruk som kjellerstue.

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og elektriske avtrekksvifter på begge badene. Varmtvannstanken er fra 2024, rommer ca. 227 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet har jordfeilautomater fra 2009.

El-anlegget er oppgradert i tidsrommet 2007 - 2026. Taktekkingen er fra 2018, og de fleste vinduene ble byttet ut i 2005, 2016 og 2019.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 350 000

Omkostninger kjøper

8 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

208 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

210 140 (Omkostninger totalt)
227 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
229 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 560 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 577 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 579 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 27 227 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp, kr. 11 121,-

Feiing, kr. 595,-

Renovasjon, kr. 4 354,-

Vann, kr. 11 157,-

Prognose for kommunale gebyrer for år 2026 er kr. 28 180,-. Prognosen inkluderer:

Vanngebyr, kr. 9 147,-

Abb. vann privat, kr. 1 760,-

Kloakkgebyr, kr. 9 727,-

Abb. kloakk privat, kr. 2 000,-

Fastpriv renovasjon, kr. 2 720,-

Renovasjon pr. liter, kr. 2 202,-

Feiegebyr, kr. 625,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 918 473 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 673 891 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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 103, bruksnummer 172 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:

3224/103/172:

10.06.1967 - Dokumentnr: 102277 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

13.04.2026 - Dokumentnr: 399811 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

24.11.1965 - Dokumentnr: 105026 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:103 Bnr:97

14.07.1966 - Dokumentnr: 102748 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3224 Gnr:103 Bnr:178

01.01.2020 - Dokumentnr: 1881273 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:172

01.01.2024 - Dokumentnr: 136253 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:103 Bnr:172

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "enebolig" på gnr. 103, bnr. 172 i Rælingen, datert 14.04.1975.

Det foreligger ferdigattest for "endring/tilbygg for garasje" på Prost Refsums veg 18, gnr. 103, bnr. 172, datert 27.09.1991.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.04.1975.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2022-2033, med ikrafttredelse 15.02.2023.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i følge kommuneplankartet til Rælingen kommune.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: ingen. Konsekvens ved skred: ingen.

Kilde: Norges vassdrags og energidirektorat (NVE)

Eiendommen ligger i et middels til lav aktsomhetsområde for radon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmegler 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. Eiendomsmegler 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

29 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

3 000 Overtakelse
3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 128 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 30 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler bistås av

Martyna Wozniak
Eiendomsmeglerfullmektig
martyna.wozniak@aktiv.no
Tlf: 966 51 211

Kamilla Benum Braanen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
kamilla.benum.braanen@aktiv.no
Tlf: 417 30 427

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

30.04.2026

Vedlegg



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen til Prost Refsums
veg 18!

Foto: Fredrik Hansson





Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og utenfor kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord.





Kjøkkenet har egen spiseplass for rolige morgenstunder, og det er god skap- og benkeplass i to parallelle seksjoner.





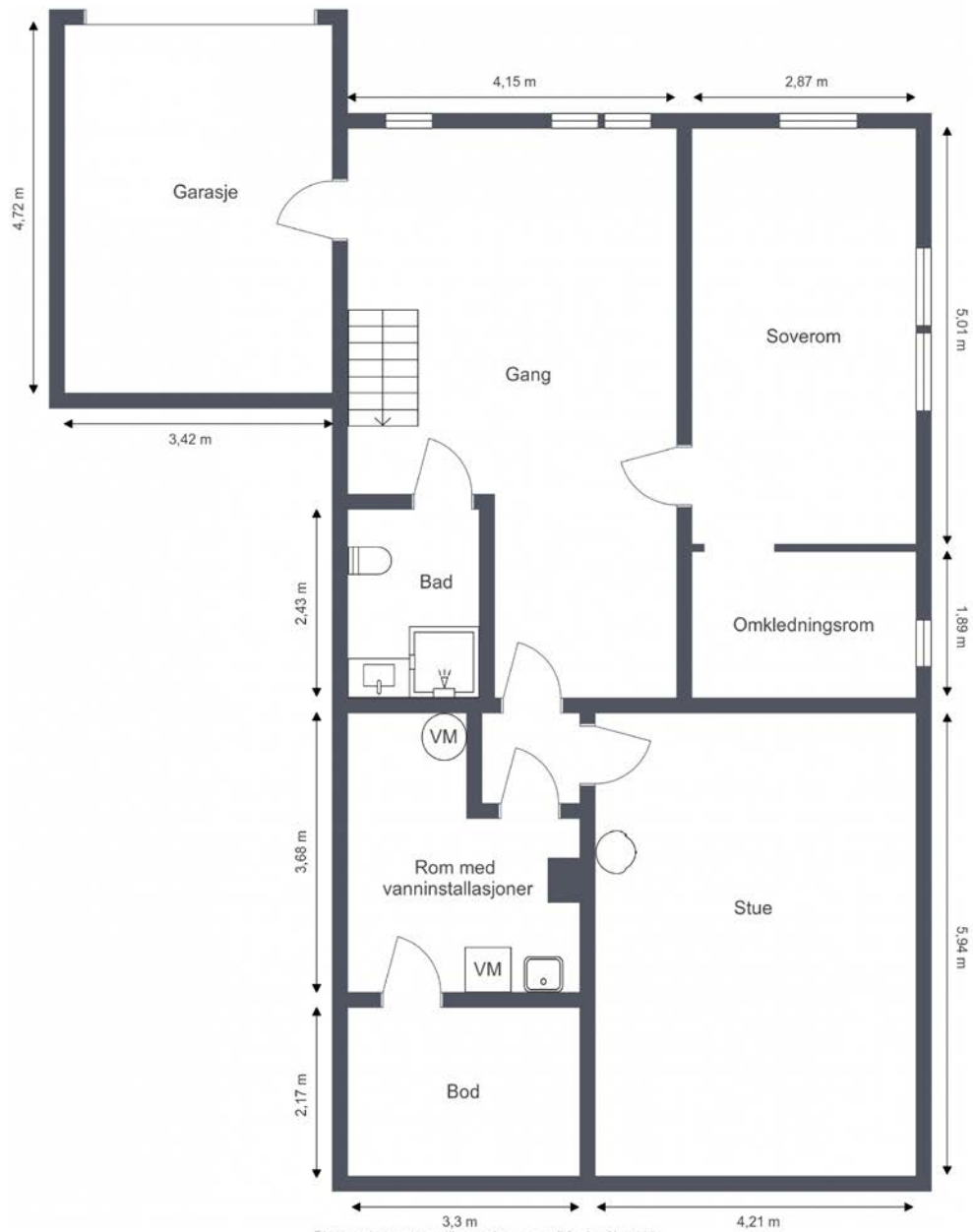
Boligen har en praktisk planløsning med bad i begge etasjer.



Tre soverom er samlet i 1. etasje. Man våkner til fin utsikt, og hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.







Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



I underetasjen har boligen et innredet rom med gulvvarme, som i dag benyttes som et fjerde soverom.













Selgers egenerklæring

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

Selgere

Henning Lillehagen

Nina Hartold Lillehagen

Boligen

Prost Refsums Veg 18

2005 Rælingen

3224-103/172/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Håkelia Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut varmtvannsbereder (vaskerom). Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa. Kvittering for kjøp av varmtvannsbereder tilgjengelig i Boligmappa.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sæther Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg: Tilkoble til nytt speilskap med lys. Koblingspunkt på bakside av skap.- Opplegg av stikkontakt ved siden av vinduet til hårføner/krølltang. Koblet til eksisterende avtrekksvifte. Bad kjeller: Tilkoblet nytt speil med lys. Bytte dobbel stikk til 4-veis stikkontakt til hårføner/krølltang. Koblet til eksisterende avtrekksvifte. Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: City Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltak: Opplegg av varmekabel på bad i forbindelse med rehabilitering av bad (fakturakopi og samsvarserklæring tilgjengelig).

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: A. Halvorsen & Sønn AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltaket: VVS-arbeider ved rehabilitering av bad 1.etasje (fakturakopi tilgjengelig).

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Hans Haugerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltaket: Antatt ansvar for murarbeid og flislegging ved rehabilitering av bad 1.etasje (fakturakopi tilgjengelig, ikke spesifisert).

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: Bad 1. etg: Montert ny vegghengt baderomsinnredning inkludert speilskap, servantskap og stort veggskap. Bad kjeller: Montert nytt dusjkabinett, inkludert nytt blandebatteri.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Opprinnelig garasjeport med tilhørende dør til kjellergarasje var i dårlig forfatning, byttet ut med leddport med elektrisk garasjeportåpner (2022).

I forbindelse med fasadevask våren 2026 ble det observert råte i kledning i nedkant av vinduer på garasje 1. etasje. Ikke gjort noen tiltak for utbedring.

I forbindelse med fasadevask våren 2026 ble det observert sprekkdannelser i fasadekledning enkelte steder på huset, dette gjelder spesielt fasade mot sør. Ikke gjort noen tiltak for utbedring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sæther Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert stikkontakt til elektrisk garasjeportåpner. Samsvarserklæring og fakturakopi i Boligmappa.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: Demontert eksisterende garasjeport og dør. Etablert ny omramming for port og monterte ny garasjeport. Fakturakopi for garasjeport i boligmappa.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Takk og bygg Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Førrige eier ansvarlig for tiltak: Fjernet gammelt tak, inkludert inspeksjon og reparasjon av eventuelle skader på undertak. Montert nytt tak - nærmere beskrivelse av arbeidet som er utført er tilgjengelig i skriftlig dokumentasjon (pristilbud utstedt av ansvarlig firma). Det er gitt 10 års garanti for arbeidet som utløper i 2028.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Soveromsvinduer i fasade mot sørøst "subber" noe ved åpning og lukking, men vinduene lar seg åpne og lukke uten problemer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sæther Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av utvendig fasadebelysning. Montert to stikkontakter til terrassevarmer og ett stikk for taklampe under takoverbygg på terrasse. Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: Revet eksisterende markterrasse, levegger og rekkverk. Senket eksisterende terreng og fjernet masser. Bygget opp nytt bærelag for fundament med pukk 8/12, avrettingslag av pukk 4/8. Etablert ny og større markterrasse fundamentert med justerbare bjelkesko i plast. Bjelkelag i impregnert konstruksjonsvirke C24, 48 x 148 mm. C/C avstand 600 mm i bjelkelag. Impregnerte terrassebord 28 x 128 mm.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: Etablert blomsterkasse med espalje i tilknytning til markterrasse. Oppbygget av impregnert konstruksjonsvirke C24, 48 x 48 mm. Kledd innvendig med drenerende fiberduk. Plassert på bærelag av pukk 8/12 med avrettingslag av pukk 4/8, samt kantstein i ett hjørne innerst mot husets grunnmur.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: - Revet eksisterende vegger med glassfelt for overbygget terrasse i betong. - Etablert ny bunnsvill av impregnert konstruksjonsvirke C24 48 x 98 mm, påført bunnsvillmembran. - Bygget opp reisverk for nye vegger i konstruksjonsvirke C24, 48 x 98 mm. - Montert Tyvek vindspærreduk - Montert utvendig kledning i tømmermannspanel 19 x 148 mm. - Satt inn fastkarmvinduer, 1200 x 1200 mm, fra Sparevinduer AS. Kvittring foreligger i Boligmappa. - Montert innvendig kledning, Moelven sprekkpanel 13 x 120 mm. - Montert panel i tak, Moelven sprekkpanel 13 x 120 mm. - Montert nye vindskier og isbord i tilknytning til tak over terrasse. - Malt ytterkledning i huset farge. - Malt sprekkpanel i hvit farge.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: Eablering av rekkverk på terrasse i betong: - Rekkverkstolper i konstruksjonsvirke C24, 48 x 48 mm forankret til eksisterende betongfundament med fasadeplugg 8 x 120 mm. - Rekkverksbjelker i konstruksjonsvirke C24, 48 x 98 mm. - Rekkverksbord av rektangulær kledning 15 x 98 mm. - Toppbord i konstruksjonsvirke C24, 48 x 148 mm. - Malt i husets farge.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

I forbindelse med fjerning av eksisterende markterrasse ble det oppdaget at eksisterende søylefundament i betong i vestlig hjørne av terrasse i betong hadde omfattende skade. Se beskrivelse av utført arbeid i 2024.

Murpuss grunnmur viser tegn til elde. Ikke gjort noen tiltak for utbedring utover maling.

Etablert Leca støttemur utenfor kjellergarasje har sprekker og riss, samt løse toppsteiner. Ikke gjort noen tiltak for utbedring.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Etablert nytt søylefundament til eksisterende terrasse i betong, vestlig hjørne: - Fjernet løse masser - Etablert bærelag i pukk 8/12 - Etablert markisolasjon XPS 100 mm - Støpt punkfundament for søyle, armeringsnett K257 + kamjern 10 mm. Betong B30. - Montert stålsøyle HEB120, galvanisert. - Innfesting av stålsøyle i betong med eksp.bolt 10 mm.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Grunnmur malt med diffusjonsåpen murmaling våren 2026.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: I følge informasjon fra forrige eier ble det etablert drenering rundt huset tilbake i 2005. Vi er ikke kjent med omfanget av arbeidet eller hvem som har stått for gjennomføring av arbeidet. Det antas at dette er gjort av faglærte personer. Årstall for tiltak oppgitt i egenerklæring ved kjøp av bolig i 2021.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det er etablert drenering framside av huset ved inngangsparti (nordvest) og endevegg i hage (sørvest). Det er knatteplast rundt grunnmur alle sider som ligger helt eller delvis under terrengnivå.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Observert noe saltutslag på vegger i kjellergarasje, samt innvendig murvegg ved utgang til garasje i kjeller. Også observert noe saltutslag nederst på vegg i bod innenfor vaskerom, samt nederst på vegg i vaskerom. Boligeier har ikke sett at dette har forverret seg siden kjøp av boligen i 2021. Ingen synlige tegn til fukt/vann eller sopp i kjelleretasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier - oppussing av kjellergarasje: - Fjernet løs murpuss - Flekksparklet med Casco Husfix - Malt tak og vegger med diffusjonsåpen murliming

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Det har tidvis vært observert sølvkre i baderom i kjeller. Ikke observert dette siden tiltak er gjennomført 2025.

Aldri observert mus eller andre skadedyr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp limfeller beregnet for sølvkre over flere perioder. Ikke observert sølvkre siden sommeren 2025.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Håkelia Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut varmtvannsbereder (vaskerom). Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa. Kvittering for kjøp av varmtvannsbereder tilgjengelig i Boligmappa.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: A. Halvorsen & Sønn AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltaket: VVS-arbeider ved rehabilitering av bad 1.etasje (fakturakopi tilgjengelig).

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats av boligeier: Skiftet ut og koblet til kjøkkenarmatur i forbindelse med mindre rehabilitering av kjøkken. Det er ikke gjort endringer på eksisterende røropplegg.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Egensinnsats av boligeier: - Skiftet ut og koblet til dusjarmatur badedrom i kjeller ved bytte av dusjkabinett. Det er ikke gjort endringer på eksisterende røropplegg. - Etablert avløpsrør fra dusjkabinett til eksisterende sluk ved bytte av dusjkabinett. Det er ikke gjort endringer på eksisterende avløpssystem. - Remontert blandebatteri til servant badedrom 1.etasje ved bytte av servantskap. Det er ikke gjort endringer på eksisterende røropplegg. - Etablert avløpsrør for servant til eksisterende avløpssystem ved bytte av servantskap. Det er ikke gjort endringer på eksisterende avløpssystem.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badedromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Ventilasjonsrør på loft som er tilkoblet luftehatt på tak avgir tidvis kondens, særlig vinterhalvår ved variasjon i utetemperaturer. Forrige boligeier og nåværende eier har sørget for oppsamling av kondensvann i oppsamlingskar som tømmes ved behov. Særlig oppfølging nødvendig gjennom vinterhalvåret (hver måned).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Peismontøren AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vedovn i vaskerom, og tett igjen hull til røykrør i pipeløp. Pusset overflate. Fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Montert Aduro peisovn i kjellerstue. Fakturakopi for kjøp tilgjengelig.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Interiør-service Håndverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert Dovre Cinderella peisovn stue. Sjekkliste og bekreftelse på utført kontroll av ildstedsmontering tilgjengelig.



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sæther Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg: Tilkoble til nytt speilskap med lys. Koblingspunkt på bakside av skap.- Opplegg av stikkontakt ved siden av vinduet til hårføner/krølltang. Koblet til eksisterende avtrekksvifte. Bad kjeller: Tilkoblet nytt speil med lys. Bytte dobbel stikk til 4-veis stikkontakt til hårføner/krølltang. Koblet til eksisterende avtrekksvifte. Utendørs terrasse: Montering av utvendig fasadebelysning. Montert to stikkontakter til terrassevarmer og ett stikk for taklampe under takoverbygg på terrasse. Øvrig: Byttet til LED-taklampe i trappegang til kjeller. Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sæther Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: - Montering av stikkontakt til kjøleskap på kjøkken - Montert elbillader i garasje 1.etasje - Montert stikkontakt til garasjeport i kjeller - Montert LED-taklampe i kjellergarasje Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sæther Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av stikk til stekeovn, strøm hentet fra kurs til oppvaskmaskin. Samsvarserklæring og fakturakopi tilgjengelig i Boligmappa.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: City Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltak: Lagt opp egen kurs til elbillader garasje 1.etasje. Samsvarserklæring tilgjengelig i Boligmappa.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: City Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltak: Byttet innmat i sikringsskap, gjort om fra 1-fas til 3-fas. Samsvarserklæring tilgjengelig.

6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: City Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ansvarlig for tiltak: Opplegg av varmekabel på bad i forbindelse med rehabilitering av bad (fakturakopi og samsvarserklæring tilgjengelig).

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Eksisterende carport bygget om til garasje med tilhørende fasadeendring, godkjent i Rælingen kommune i august 1990. Tiltaket antatt utført i 1991. Ingen dokumentasjon tilgjengelig for boligeier på utført arbeid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest og sluttkontroll utstedt av Rælingen kommune september 1991.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ny planløsning i kjeller omsøkt april 1975.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Planløsning godkjent av Rælingen kommune april 1975. Godkjente tegninger foreligger.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Rapport fra radonmåling datert 11.04.2011.

Gjennomført i perioden 14.12.2010 - 19.03.2011.

Målt radonkonsentrasjon:

- Soverom kjeller Bq/m³: 120 +/- 20

- Stue kjeller Bq/m³: 140 +/- 20

Kommentar til målingen: Målt årsmiddelverdi for sporfilmert plassert i boligrom er under maksimumsgrensen på 200 Bq/m³.



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

I forbindelse med salg/kjøp av boligen i 2021.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

- Som tidligere beskrevet under "Drenering, fukt og lekkasje", noe saltutslag på vegger i kjellergarasje.
- Som tidligere beskrevet under "Våtrom, tak og fasade", noe råte bordkledning ved vinduer garasje 1.etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

📍 Prost Refsums veg 18 , 2005 RÆLINGEN

🏠 RÆLINGEN kommune

gnr. 103, bnr. 172

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 21421-1564

Eiendomsverdi ref nr: KR1339

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS



 Norske
Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningsakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby

fn@norskeboligrapporter.no

954 21 650

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpanner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat og flis.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt panelte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater samt plater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,47 meter, målt i stue. I gang i kjeller er himlingshøyden målt til ca. 2,18 meter.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad, entré og soverom i underetasjen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, datert 23.04.2026, og det henvises for øvrig til denne.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

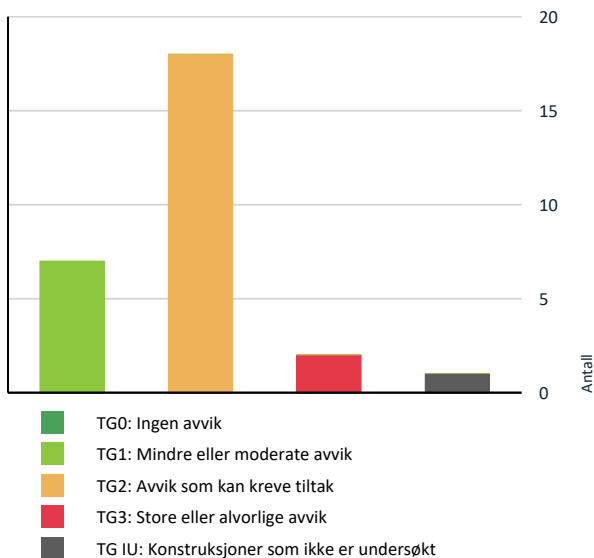
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

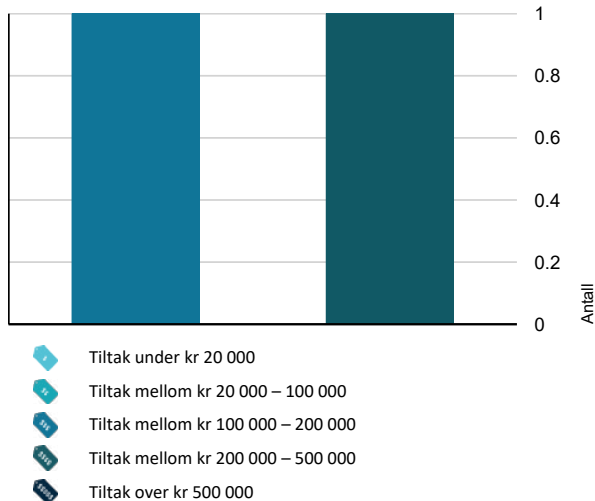
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men

undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra 2018.
Yttertaket er tekket med takpanner.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholds nivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra 2018.

Bortledning av vann:

Det er registrert nedløp ført ned i drenerør.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er funnet enkelte steder med råte i trekledningen, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Dette gjør at treverket starter å gå i oppløsning og blir mykt og svakt. Det må påregnes lokale utbedringer - for å unngå spredning av råte.

Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangspørter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

Kledningen er montert tett mot beslag. Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket. Når spiker eller skruer sitter for dypt, oppstår det små fordypninger hvor vann lettere kan samle seg. Dette kan føre til økt fuktbelastning rundt festepunktene og over tid gi risiko for skader i treverket. Forholdet kan bidra til redusert levetid på kledningen dersom det ikke følges opp.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Lofet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på deler av loftet.
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.
Det er registrert luftespalter i gesimser og gavlvegger.

Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.
Det er lagret en del gjenstander på loftet. Tilkost til hele konstruksjonen var derfor ikke mulig under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer. Dette viser at treverket på et tidspunkt har vært utsatt for fuktpåvirkning, men det er usikkert når dette har oppstått og hva som er årsaken. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som tilsier at forholdet ikke var aktivt da. Fuktverdier i treverk kan imidlertid variere med klima- og værforhold. Områdene bør derfor følges opp, særlig etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt anbefales kontroll og eventuell utbedring av tettinger rundt gjennomføringer.

Det er observert at spikre fra takteking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

Eier opplyser at det oppstår kondens på ventilasjonsrør på loftet ved temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Dette skyldes at varm, fuktig luft møter kalde rørflater, noe som kan føre til kondensdannelse. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner, med risiko for mugg-, sopp- og råteskader. Forholdet kan også føre til drypp og fuktmerker på underliggende materialer. For å redusere risikoen anbefales det å etterisolere ventilasjonsrør, sikre korrekt montering med dampnett isolasjon, samt kontrollere at ventilasjonen fungerer som forutsatt.

Tilstandsrapport



Oppsamling av kondensvann fra ventilasjonsrør.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2005, 2016 og 2019.
Enkelte vinduer i kjeller med enkle glass i koblet utførelse.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig puss ligger helt inntil karmen uten elastisk fuge. Når materialene utsettes for temperaturendringer og bevegelser, kan det oppstå sprekker i overgangen. Dette kan gjøre området mindre tett og over tid øke risikoen for at fukt trenger inn.

Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand. Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Det bør vurderes å øke avstanden mellom vannbordet og listverk.

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Vinduer i koblet utførelse har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Utskifting av vinduer bør planlegges.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 2008.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjon og betongkonstruksjon, målt til ca. 39 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

INNSENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Et rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Forøvrigt rom under terreng er uten innredning.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.
 - Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2005-2007. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Tilstandsrapport

Våtromsplater på vegger. Panelte overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusjkabinett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon. Det er i tillegg montert en elektrisk avtrekksvifte.

Tilluft: Spalteventil i vinduet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Våtromsplatene er ikke fagmessig montert.

Feil montering øker risikoen for at platene absorberer fuktighet, og at fukt trenger inn på baksiden – noe som potensielt kan føre til fuktskader over tid.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er svært lav. Dette gjør at gulvet er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Det er registrert vindu i våtsone hvor det vanntette sjiktet ikke fremstår som tilpasset utformingen. I områder som utsettes for fukt og vannsøl skal overflater være sikret slik at vann ikke trenger inn i konstruksjonen. Når løsningen ikke er tilpasset, foreligger det økt risiko for fuktinntrenging i tilstøtende bygningsdeler over tid. Forholdet avviker fra anbefalte løsninger, og risiko for skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Det er ikke etablert drencspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggene, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

Avløpet har treg avrenning ved testing. Dette kan tyde på begynnende tilstopping i sluk eller rør, eller redusert kapasitet i avløpssystemet. Forholdet kan gi noe redusert funksjon og bør følges opp ved behov, for eksempel med rensing av sluk eller kontroll av rør.

Elektrisk avtrekksvifte er montert på yttervegg, i tillegg til naturlig oppdriftsventilasjon i badet. Disse ventilasjonsprinsippene fungerer ikke optimalt sammen og kan i perioder motvirke hverandre. Når viften ikke er i drift, vil ventilasjonen være avhengig av naturlige trykk- og temperaturforskjeller, noe som kan gi redusert luftskiftning. Dette kan medføre opphopning av fuktig luft, økt risiko for kondens samt utvikling av mugg- og fuktskader på overflater og i konstruksjonen over tid.

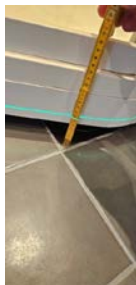
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 3 er gitt på grunn av at det ikke er fall mot sluket.

Estimatet er for å pusse opp badet til dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Måling på sluk.



Måling ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti

Tilstandsrapport

for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2005-2006.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Panelte overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Det er skruehull i veggen som ikke er tettet.
Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Det er registrert stikkontakt i våtsone. I områder som kan bli utsatt for vann skal overflater være tette, og gjennomføringer må være forsvarlig utført. En stikkontakt i slik sone innebærer en perforering i vegg som kan svekke fuktsikringen dersom tetting ikke er utført korrekt. Forholdet gir noe økt risiko for fuktinntrenging over tid.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusjkabinett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon. Det er i tillegg montert en elektrisk avtrekksvifte
Tilluft: Luftespalte i dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elektrisk avtrekksvifte er montert på yttervegg, i tillegg til naturlig oppdriftsventilasjon i badet. Disse ventilasjonsprinsippene fungerer ikke optimalt sammen og kan i perioder motvirke hverandre. Når viften ikke er i drift, vil ventilasjonen være avhengig av naturlige trykk- og temperaturforskjeller, noe som kan gi redusert luftutskifting. Dette kan medføre opphopning av fuktig luft, økt risiko for kondens samt utvikling av mugg- og fuktskader på overflater og i konstruksjonen over tid.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk/betong som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier ukjent, men noe eldre.
Kjøkkeninnredning med prodilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i yttervegg og i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert korrosjon på vannrørene.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

Enkelte vannledninger har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved enkel funksjonstest registrert treg vannavrenning ved avløp på badet i 1. etasje samt i rom med vanninstallasjoner. Forholdet kan normalt skyldes blant annet manglende rensing av avløp eller underdimensjonerte rør, men nøyaktig årsak er ukjent. Dette kan påvirke daglig bruk, og det anbefales at rørlegger undersøker forholdet nærmere.

Støpejernsrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Med elektrisk avtrekksvifter på begge bad og rom med vanninstallasjoner.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering) på badene, noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Et rom i kjelleren har utslagsvask og vaskemaskin i rommet, samt berederen er plassert i rommet.

Tilstandsrapport

Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpet har treg avrenning ved testing. Dette kan tyde på begynnende tilstopping i sluk eller rør, eller redusert kapasitet i avløpssystemet. Forholdet kan gi noe redusert funksjon og bør følges opp ved behov, for eksempel med rensing av sluk eller kontroll av rør.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Type anlegg: Varmepumpe (luft-til-luft).

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, når det sist var service på anlegget? Ukjent, men trolig montert i 2009.

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse.

Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).
Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 227 liter, produsert i 2024.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fukskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

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.

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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.

Tilstandsrapport

Byggeår

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

18.06.2020:

Opplegg til elbillader.

29.10.2009:

Byttet innmat i sikringssskap. gjøre om fra 1-fas til 3-fas.

30.05.2007:

Opplegg av varmekabel på bad. Rehabilitering av bad.

30.03.2009:

Skifte ut deff armatur bad kjeller.

11.03.2026:

1. Bad kjeller

Tilkoble nytt speil med lys.

Bytte dobbel stikk til ny sg 4-veis stikkontakt til hårføner/ krølltang.

Koble til eksisterende avtrekksvifte. Tilkoblingspunkt rett ved siden av.

2. Trappegang 1.etg/ kjeller

Bytte ut eksisterende taklampe med ny LED lampe.

Det er høyt under taket i trappegangen.

3. Bad 1.etg

Tilkoble til nytt speilskap med lys. Koblingspunkt på bakside av skap.

Opplegg av stikkontakt ved siden av vinduet til hårføner/ krølltang.

Tilkoble eksisterende avtrekksvifte. Tilkoblingspunkt bakside av speilskap.

Bytte koblingsboks på vegg med større boks som dekker mer av hull bak boks.

4. Terrasse

Opplegg for 2 stk kundekjøpt utelamper.

Opplegg av dobbel ip44 stikk ved vinduet

Opplegg av dobbel ip44 stikk på bjelken i taket

16.08.2023:

- Montere kundekjøpt Zaptec GO på eksisterende punkt, 25A kurs.

- Bytte 3P overspenningsvern med tennspenning 280V til 385V for 230V IT.

- Flytte stikkontakt for kjøleskap.

- Montere ny stikkontakt for portmotor.

- Bytte kabel til taklampe.

10.02.2022:

Opplegg av stikk til stekeovn.

Det hentes strøm fra 16A kurs til oppvaskmaskin.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av alder på deler av anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2 -3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støf fare.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra 2005.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplaten er avsluttet høyere enn terrenget.

Slike plater skal normalt avsluttes 5 cm under terrenget, i henhold til monteringsanvisninger.

Ekspontert kant utsettes for sol, regn og frost, noe som kan gi skader i platen og redusert tetting mot fukt.

Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Dette tyder på at en eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke er tilfredsstillende, og gulvplaten er trolig støpt uten fuktsperre – noe som var vanlig på byggetidspunktet. Uten sperre kan fukt lettere trekke inn i gulv, grunnmur og vegger og gi rå luft i rom under terreng, med økt mulighet for fuktrelaterede skader. Utbedring av fuktsikring bør vurderes ut fra planlagt bruk av underetasjen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

TG 3 Terrenghold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skrånere inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Lokale partier skrånere inn mot boligen.

Skrånende terreng gir økt mulighet for vannansamling og fuktpåkjenning i grunnmuren dersom overvannet ikke ledes bort. Det bør gjøres terrengjusteringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 er gitt på grunn av fall mot boligen på oversiden av bygget.

Estimatet er for etablere fall fra bygningen eller en renne som leder vann unna.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred. Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: <https://www.nve.no/> Kart: <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

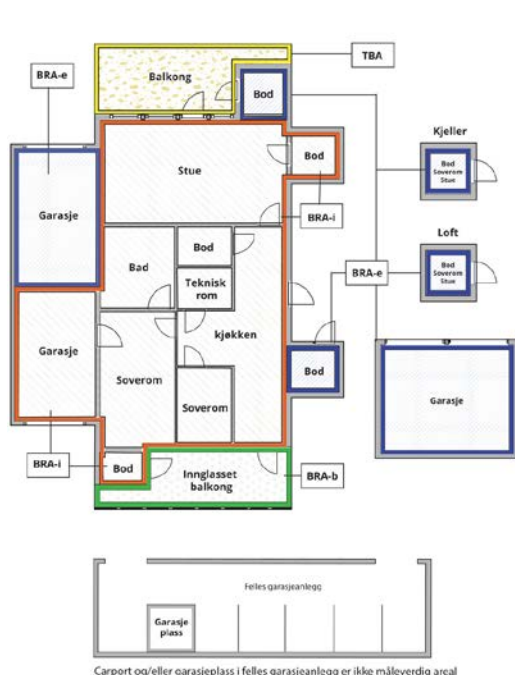
Hva er måleverdig areal?

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

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, skjelheter 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 byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	106	37		143	39
Underetasje	115			115	
SUM	221	37			39
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang	Garasje	
Underetasje	Garasje, soverom, bad, gang, bod, omkleddingsrom, rom med vanninstallasjoner, stue		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist skriftlig bekreftelse på følgende opplyste arbeider:
2025: Montering av ny bereder.

2026: Tette igjen hull i pipe etter ovn som også ble fjernet.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m. I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Fredrik Oseth Nordby	Takstingeniør
	Nina Hartold Lillehagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	172		0	1060.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prost Refsums veg 18

Hjemmelshaver

Lillehagen Henning, Lillehagen Nina Hartold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	21.04.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.04.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens §99 meddeles herved ferdigattest

forenebolig..... under sak nr. .125/67.....

approberte byggearbeider på eiendommen Prost Refsumsv. 18.....

gnr.103..... bnr.172..... i Rølingen

Eier: ...Jensen, Kjøgebreitt..... Adr.: Prost Refsumsv. 18, 2000 Lillestrøm

Anmerkninger:

Besiktigelsen er foretatt den .2/4-75... av Einar Berntsen.....

Rølingen komm. bygningskontroll, den 17/4-75...

Kjøgebreitt, C. H. 17
.....
Bygningssjef

Einar Berntsen
.....
Avdelingsingeniør



Rælingen kommune

RÅDHUSET

TEKNISK ETAT

FERDIGATTEST

Plan- og bygn.lov av 14.juni
1985 §93, jfr. §99 nr. 1.

Saksbehandler: Einar Berntsen

Br.nr.: 1527/amf

BYGGEPLASS (ADR)	ARB.ART	GNR/BNR	
Prost Refsums veg 18	Endring/tilbygg	103/172	
BYGN.ART	DATO FOR SØKN.	DATO FOR VEDT.	SAK NR.
Garasje	02.08.1990	29.08.1990	DB 88/90
BYGGHERRE	ADRESSE	TLF.	
Jørgen Kleggetveit	Prost Refsums veg 18, 2000	Lillestrøm	
ANMELDER	ADRESSE	TLF.	
"	"	"	
ANSVARSHAVENDE	ADRESSE	TLF.	
"	"	"	

Besiktigelse av arbeidet i samsvar med plan- og bygn.lovens §99 er foretatt den 25.09.1991.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i bygge- tillatelsen eller gjeldende bygningslovgivning.

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

Rælingen, den 27. september, 1991
Einar Remøyholm
Einar Remøyholm
avd.ing.

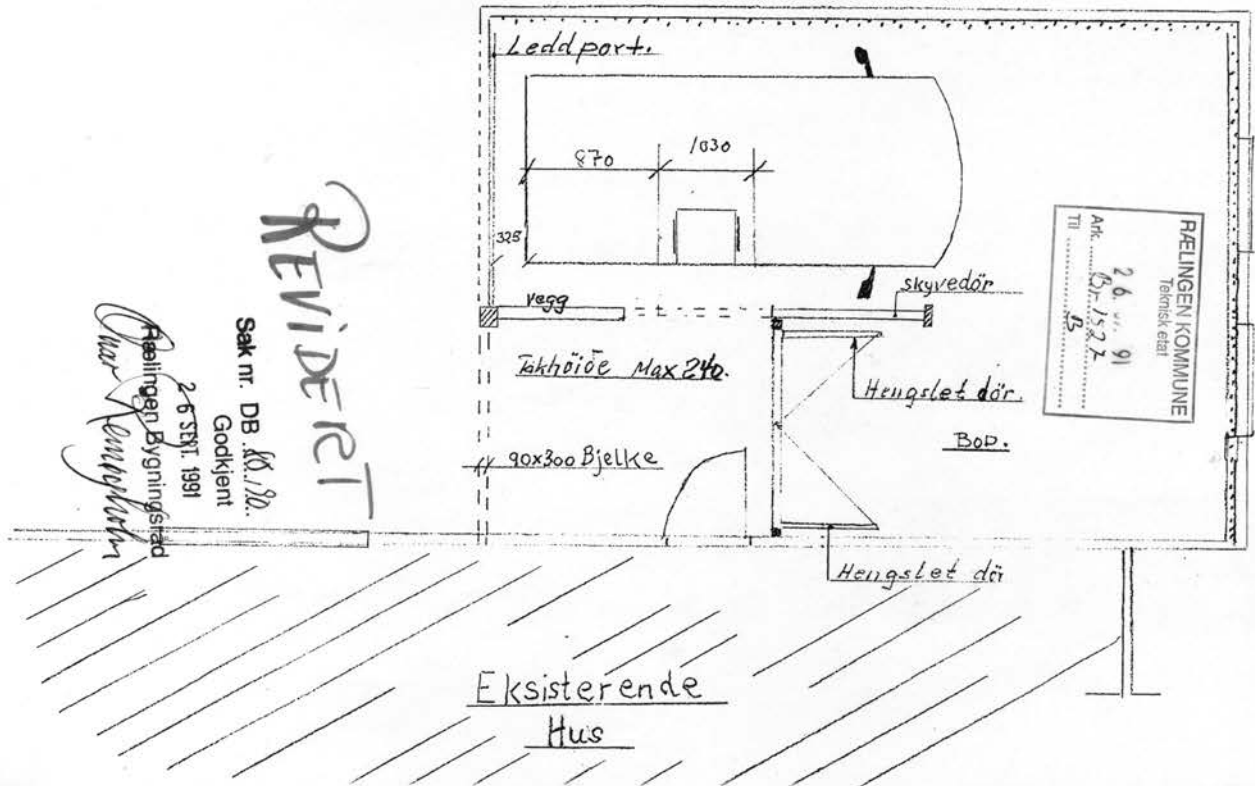
Einar Berntsen
Einar Berntsen
bygn.kontr.

Kopi: Byggherre, anmelder, folkeregistret, kom.fakt., planavd.,
bygn.kontr., brannvern-avdelingen.

Bygningsnr.: 0
Leieareal: 0
Leilighet: 0

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
Postboks 100 2008 Fjerdingby	Bjørnhothagan	(06) 83 51 00	(06) 83 52 33	9006 08 00102	08 08 5 34 82 06 1 20 22 82 (For skatt)

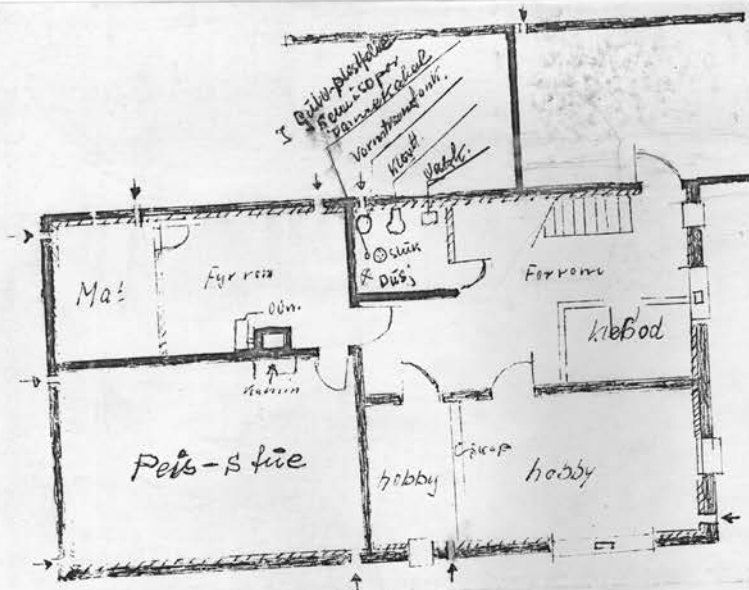
Forslag: dørangsemang.
 Prost Refsumsveg 18.
 Garasje.



REVIDERT

Sak nr. DB. 80. 80.
 Godkjent
 2-6 ST. 1991

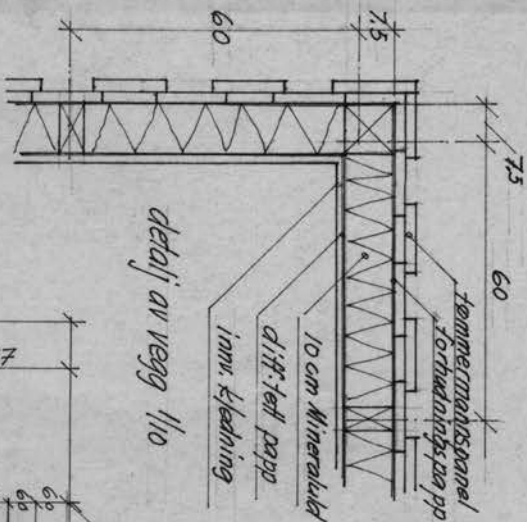
Rælingen Bygningstiftelse
 2-6 ST. 1991
 Gunnar Rønnekleiv



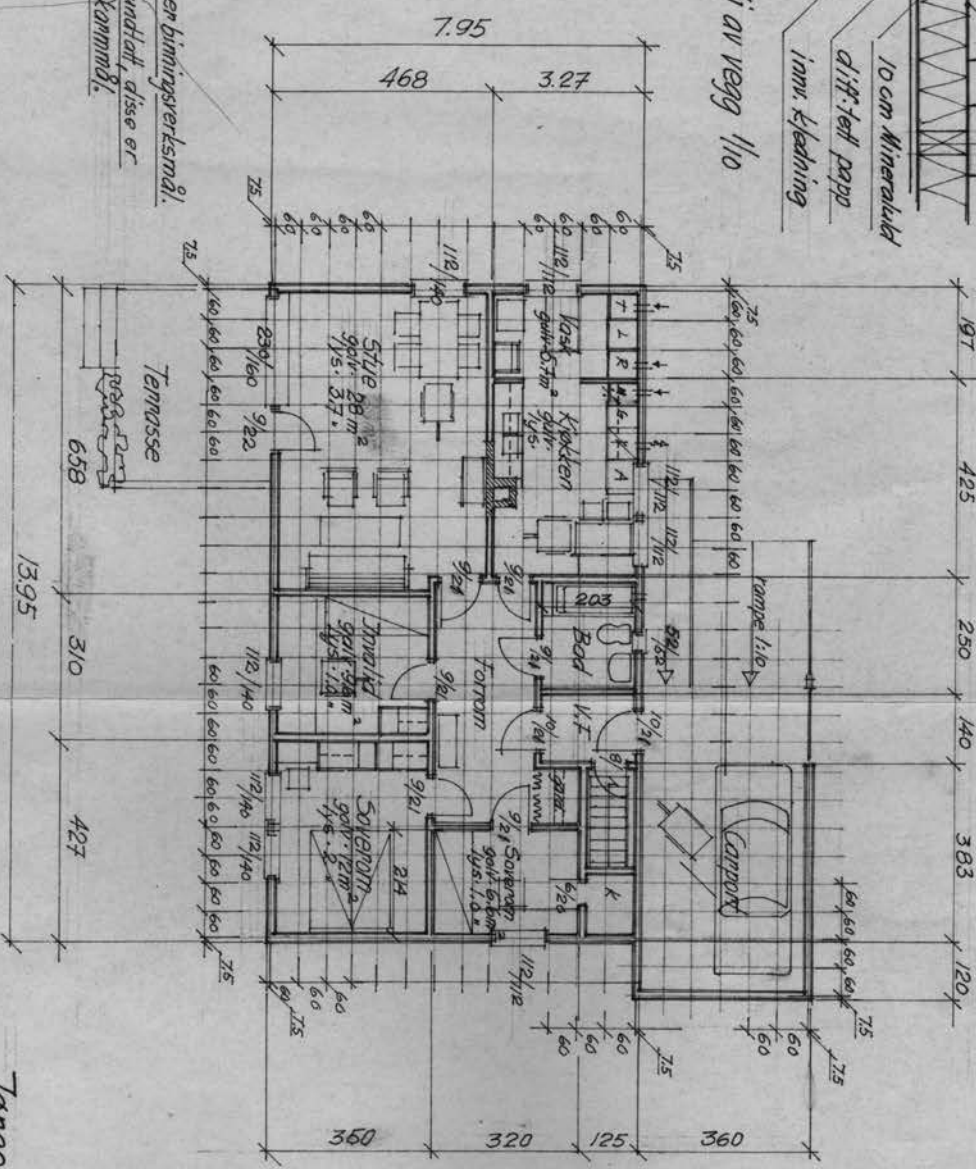
Godkjent 17/4 1975
 G. S. Sletta
 RÆLINGEN BYGNINGSVESEN

Alle gulv støpt påkutt
 Pluss folie i alle rom,
 utfatt for rom.

Jørgen Kleggetveit. Invalidebolig Par sel 14 av gnr. 103 Bnr. 172.	Målestokk	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
Erstatning for:		Tegnet 1/8 - 1973. Jørgen Kleggetveit	
Rom i kjell-er. Revidert 8/4-75.		Erstattet av:	



detalj av vegg 1/10



brutto gulvareal: 110.9 m²
 leieareal: 96.8 m²

alle mål er bunningsverksmål.
 vindusmålmåttall disse er
 utvendig kammmål.

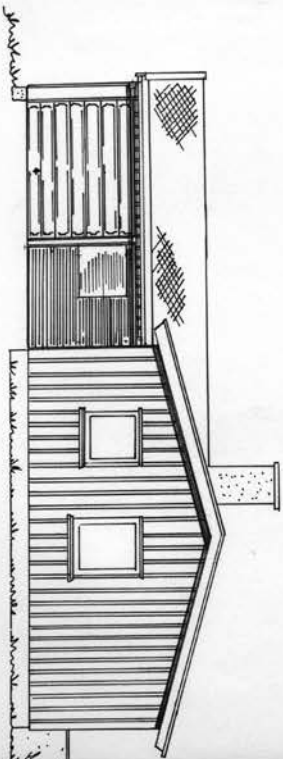
Tjørgen Kleggetveit
 Invalidebolig
 parsel 14 av gm. 103 bnr 97 1/2
 plan 1/100
 tegnet. 5.6.67

Sak nr. 125/67.
 Godkjent 11.9.1967.
 Rælingen Bygningråd

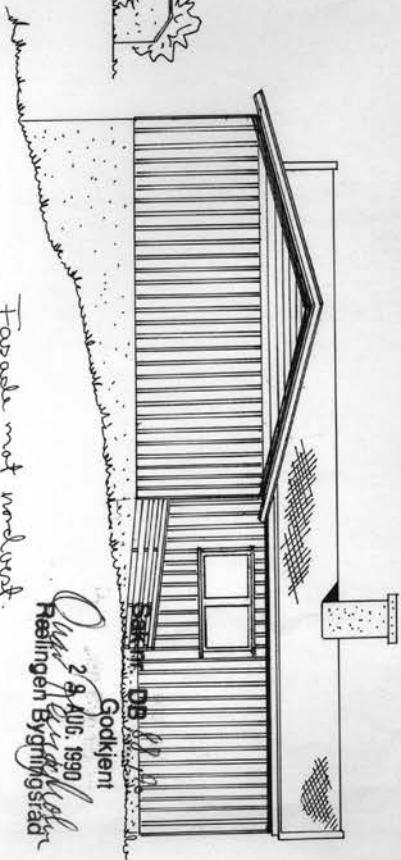
Se også tegninger
 av 1990

S. NARVE LUDVIGSEN
 ARKITEKT M.H.A.L.
 CHARLOTTE ANDERSENS Vei 2
 0803 TELFON 47854

nr. 535.5.



Fasada mot sydvest.



Fasada mot vest.

28. Aug. 1990
 Reisingen Byggingstads
 Godkjent

20. Aug. 1990
 B-1527

Fasadtegninger		Målestokk	Dato		Sgr
Byggher: Hagen Klagestrøm		1:100	Tegn.	8.08.90	R.O.
		Kfr.	Erstatning for:		
		Erstatet av:			



Facade med port.

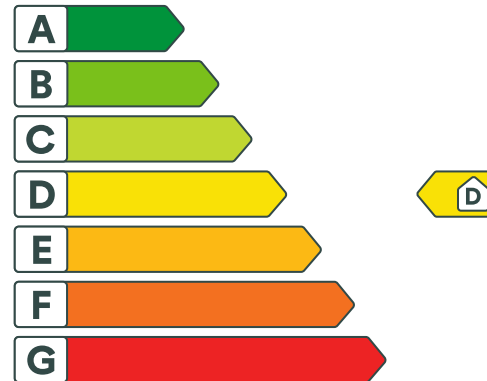
Sak nr. DB 188130.
 Godkjent
 29. AUG. 1990
 Røssingen Bygningstiftelse

20 AUG. 1990
 Br 1527-

Fasade-tegninger		Målestokk	1:100	
Byggeskisse		Tegn. Kfr.	19.08.90	
Byggen Kjøpetræk.		Etablning for:		Sign.



Adresse Prost Refsums veg 18, 2005 RÆLINGEN	
Dato for energimerking 13.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280659
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150467667
Gårdsnummer 103	Bruksnummer 172
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1969	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 259,0 m²	Oppvarmet bruksareal 200,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
206,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
237,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år
50 993 kWh



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	172	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Prost Refsums veg 18, 2005 RÆLINGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 121,00 kr
Feiing	595,00 kr
Renovasjon	4 354,13 kr
Vann	11 156,95 kr
Sum	27 227,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	15%	227 m2	40.30	1/1	0 %	9 147,19 kr	4 573,60 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1759.50	1/1	0 %	1 759,50 kr	879,75 kr
Kloakkgebyr	15%	227 m2	42.85	1/1	0 %	9 726,72 kr	4 863,36 kr
Abb. kloakk privat	15%	1 Ab	1999.85	1/1	0 %	1 999,85 kr	999,92 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2720.00	1/1	0 %	2 720,00 kr	1 360,00 kr
Renovasjon pr liter	25%	140 liter	15.72	1/1	0 %	2 201,50 kr	1 100,75 kr
Feiegebyr	0%	1 LØP	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	312,50 kr
					Sum	28 179,76 kr	14 089,88 kr

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-103/172, Prost Refsums veg 18, 2005 RÆLINGEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	06.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.04.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.24 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.1 km
Flomfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.24 km
Forurenset grunn	06.04.2026	Ikke funnet	0.6 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.04.2026	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	11.8 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	16.5 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.06 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.






Kvikkleire

Sist sjekket: 06.04.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

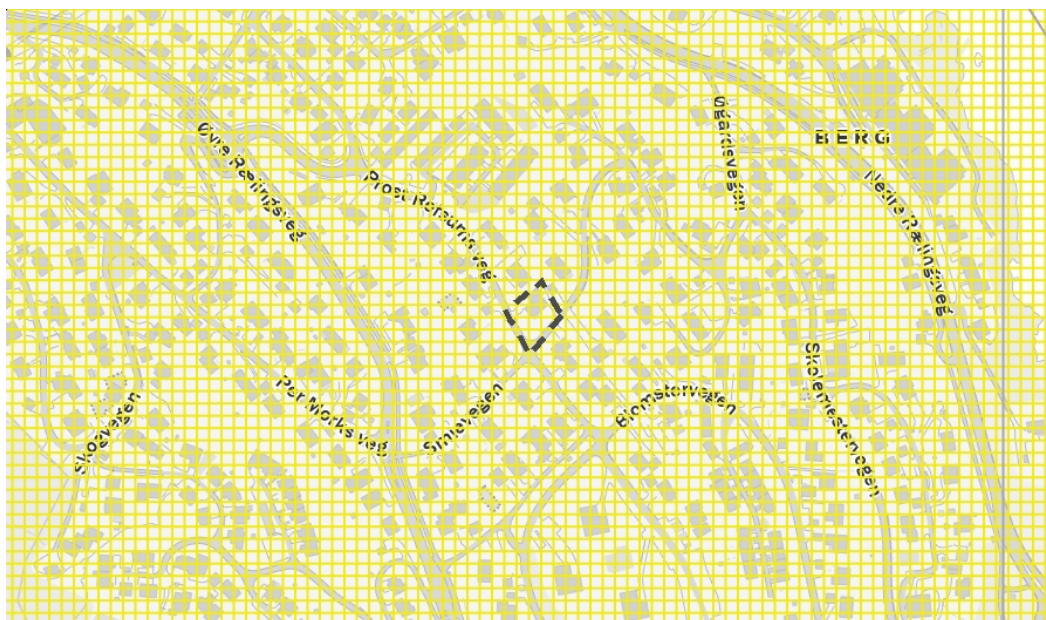
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 06.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



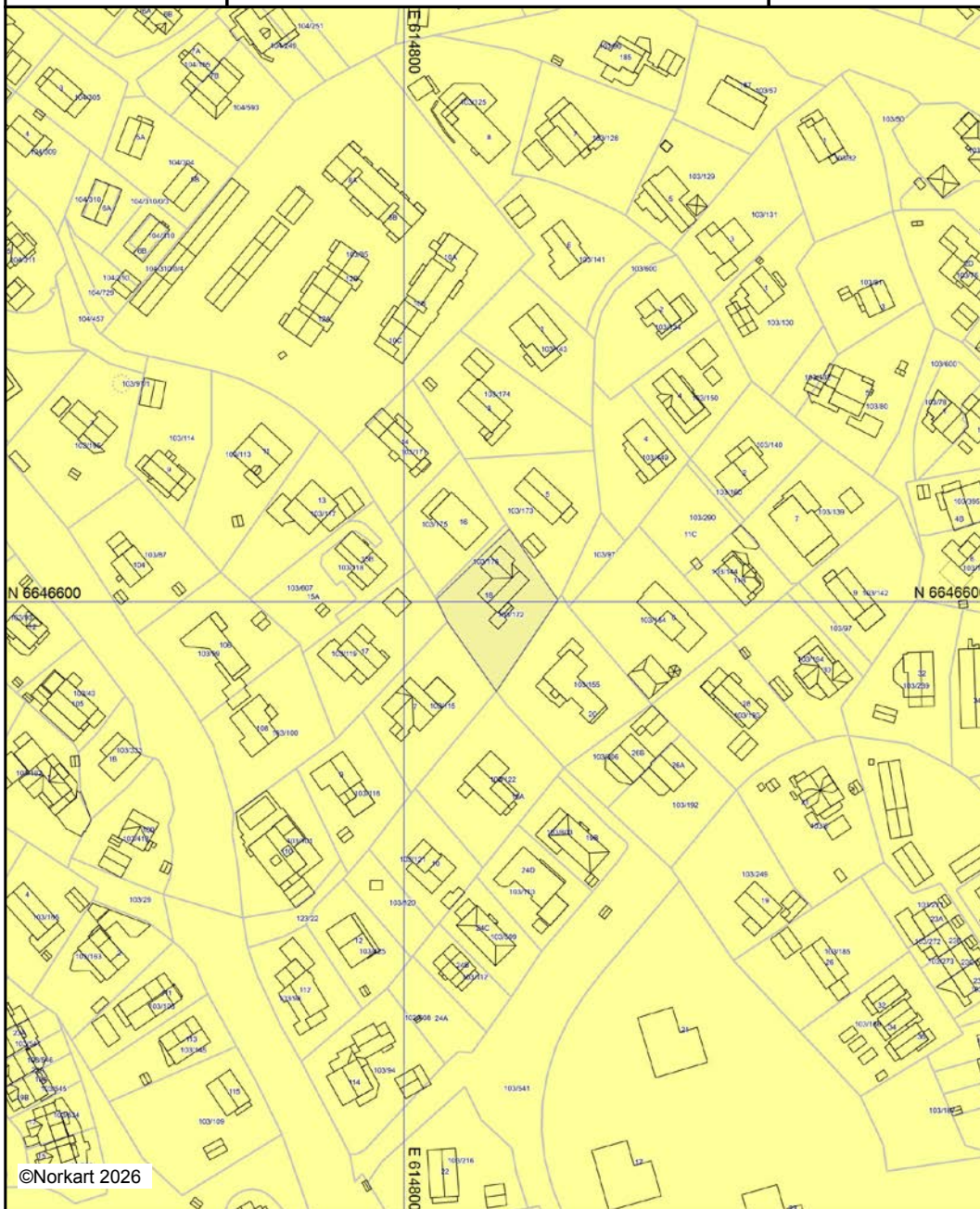
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/172
Adresse: Prost Refsums veg 18
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål



Rælingen kommune

Ledningskart

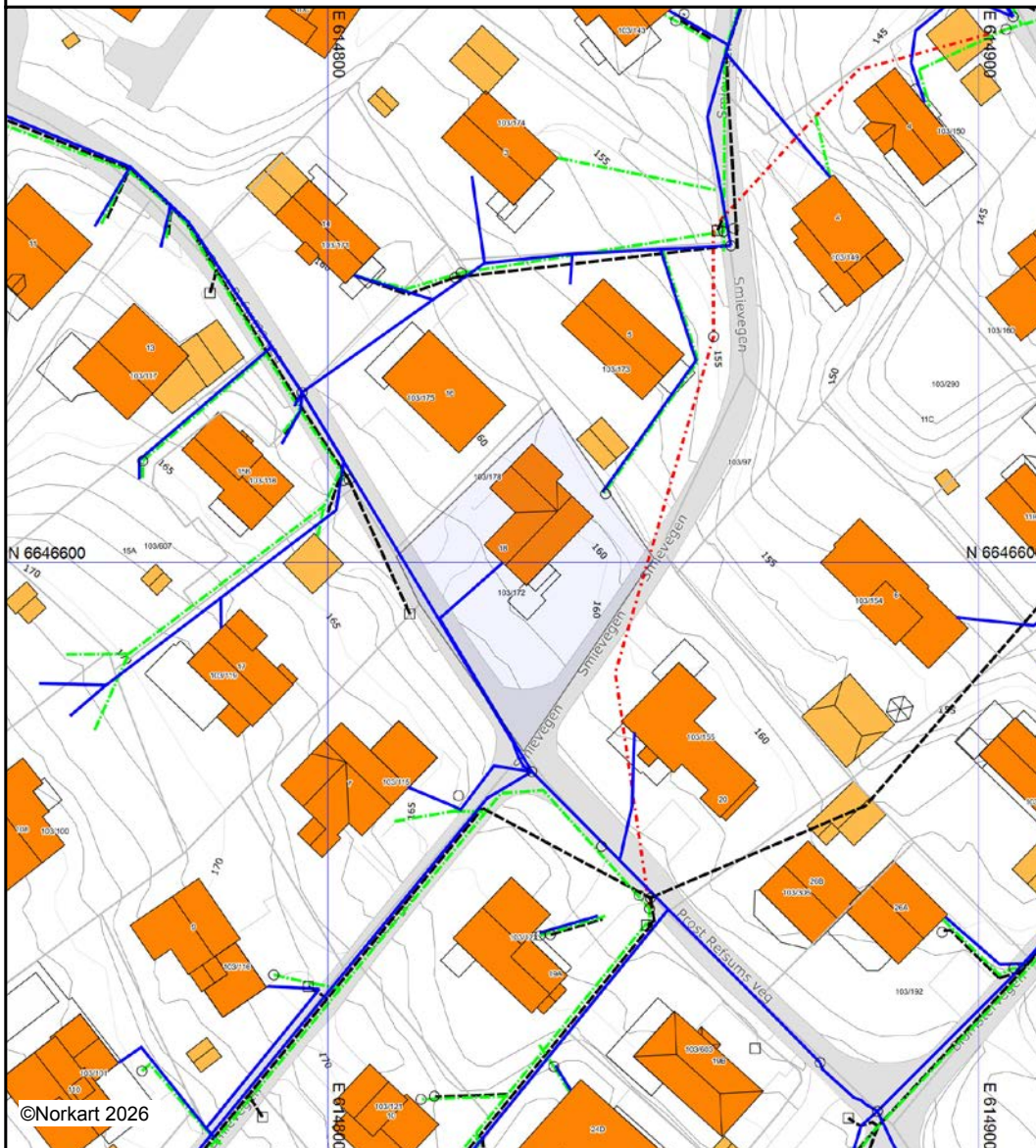
Eiendom: 103/172
Adresse: Prost Refsums veg 18
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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



Rælingen kommune

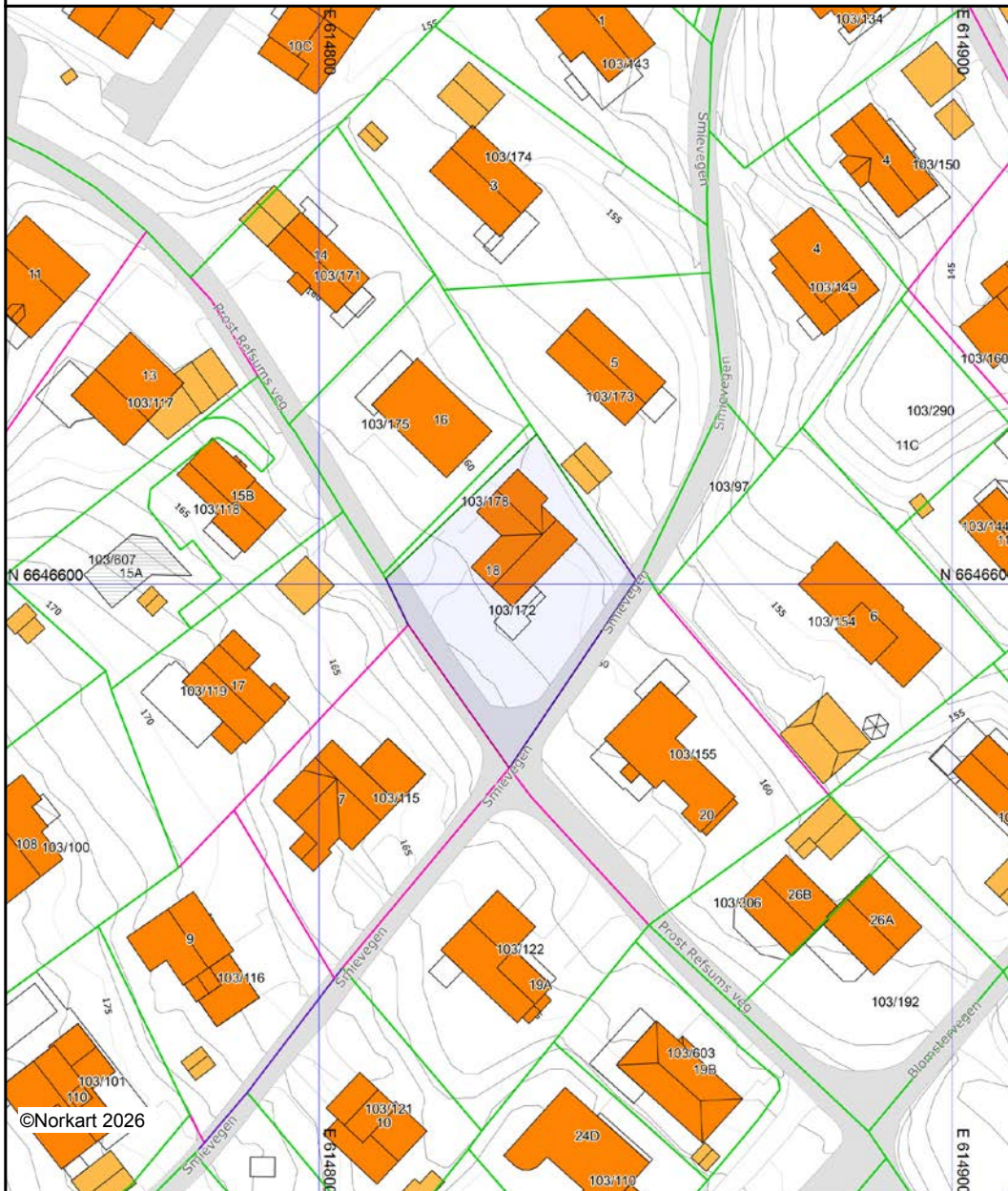
Grunnkart

Eiendom: 103/172
Adresse: Prost Refsums veg 18
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



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

Nabolagsprofil

Prost Refsums veg 18 - Nabolaget Øgårdslia/Borgen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hagastubakken Linje 310, 330	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.3 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Fjerdingby skole (1-10 kl.) 490 elever, 25 klasser	4 min 2 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	4 min 2.2 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	8 min 3.7 km
Rælingen videregående skole 579 elever	21 min 1.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3.2 km

«Det er stille og rolig. Nærhet til Lillestrøm sentrum og andre store kjøpesenter. Trygt boligfelt og fint for barn»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

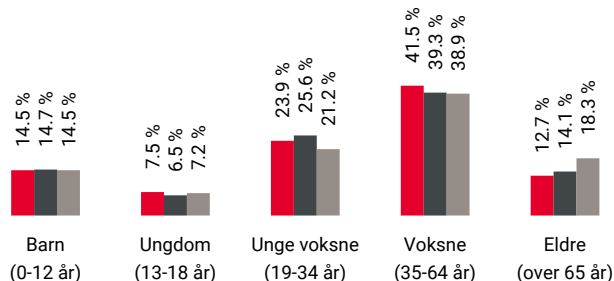
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øgårdslia/Borgen	1 148	492
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.7 km
Torva barnehage (0-5 år) 74 barn	11 min 1 km
Heimen barnehage (0-6 år) 66 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Joker Rælingen PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Kiwi Rælingen	19 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Ødegården ballbane	6 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Øgardshøgda ballplass	12 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Feel24 Rælingen	16 min	🚶
🚴 SATS Lillestrøm	20 min	🚶

Boligmasse



■ 53% enebolig
■ 36% blokk
■ 11% annet

«Lyckliga gatan»

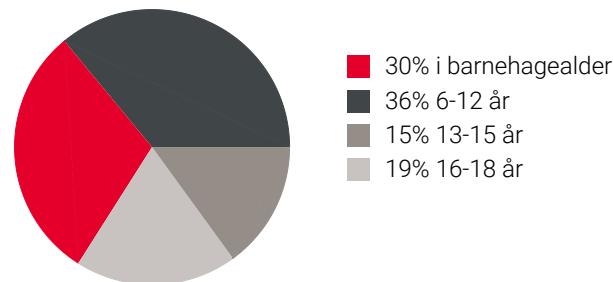
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Lillestrøm Torv	6 min	🚗
📍 Ringen apotek Rælingen	19 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

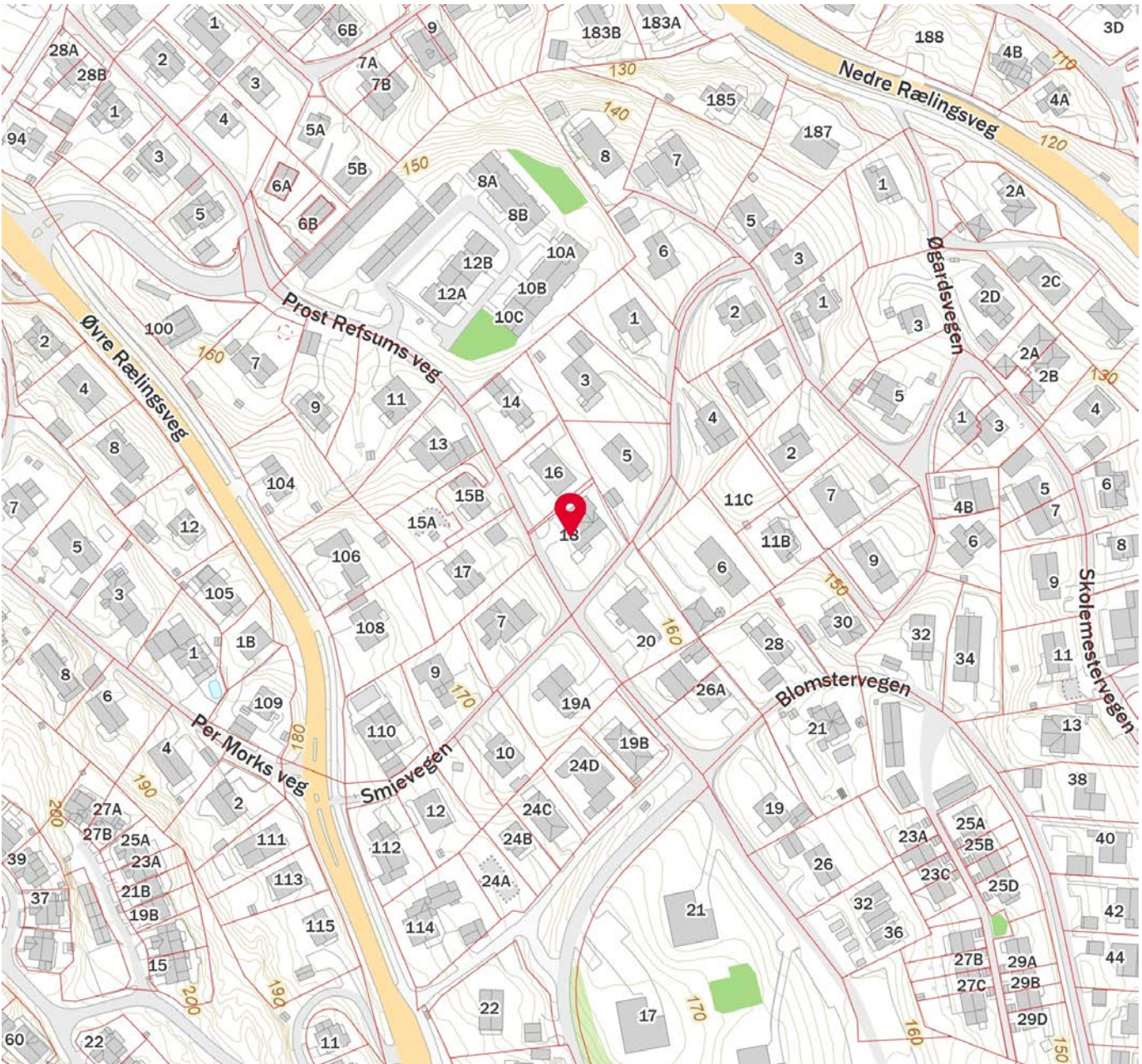



0% 47%

■ Øgårdslia/Borgen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Prost Refsums veg 18
2005 RÆLINGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martyna Wozniak

Oppdragsnummer:

Telefon: 966 51 211
E-post: martyna.wozniak@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 viderefordlet 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 salgsoppgave 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