



**aktiv.**

Stormyrvegen 11B, 2005 RÆLINGEN

**Attraktiv halvpart tomannsbolig  
over to plan. Flott terrasse og  
hageområde. Garasje m/lader.  
Nærhet til marka.**



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

## Oda Øvergård Buvik

**Mobil** 400 18 851

**E-post** oda.buvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 147 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 997 600,-  
**Selger:** Anine Edsbergløkken Skum  
Martin André

Edsbergløkken Skum

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2002  
**BRA-i/BRA Total** 86/101 kvm  
**Tomtstr.:** 820 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 739  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1104250107

# Attraktiv halvpart tomannsbolig over to plan.

Velkommen til Stormyrvegen 11B, en halvpart tomannsbolig i et barnevennlig og svært trivelig boligområde med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, samt gangavstand til Lillestrøm stasjon og bussterminal. Her er det godt bomiljø og flotte oppvekstvilkår. For øvrig har eiendommen parkering i garasje med elbil-lader samt parkering på egen gårdsplass.

Innvendig holder boligen en god standard med moderne farger og arealeffektiv planløsning. Boligen går over to plan og inneholder en nyoppusset entré, stue med nyere peis og varmepumpe, lekkert kjøkken fra 2019, 3 gode soverom hvorav ett med walk-in-closet, bad og innvendig bod.

Eiendommen byr på solrike uteområder og har en terrasse på 75 kvm som starter ved utgangen av stuen og strekker seg helt rundt til garasjen og hage med flere nivåer.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 40 |
| Tilstandsrapport .....  | 43 |
| Egenerklæring .....     | 69 |
| Nabolagsprofil .....    | 75 |
| Budskjema .....         | 88 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 86 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 101 m<sup>2</sup>

TBA: 81 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, walk in closet, bod og bad/wc.

1. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Stue m/trapp, kjøkken og soverom.

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Garasje.

### TBA fordelt på etasje

Underetasje

6 m<sup>2</sup> Terrasse.

1. etasje

75 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar:

Underetasje; Rommet som idag er walk in closet er bod, ifølge byggetegninger. Det ser ut som denne boden er utvidet ut i gangen og har adkomst fra nærmeste soverom.

Den innerste boden har også adkomst via badet, men på opprinnelige byggetegninger, har denne boden adkomst fra hall/trapperom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og underetasjen vil derfor avvike fra godkjente tegninger.

1. etasje; Fremstår som på originale tegninger.

Utvendig; Støttemuren og terrassen fremkommer ikke på tegninger og det er ukjent om denne er søkt/godkjent. Anbefales undersøkt.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

820 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Skrånet tomt med gruslagt adkomst til bolig. Nivådelt uteareal ved terrasse og er opparbeidet med plen, frukttre, blomster og prydbusker.

**Beliggenhet**

Stormyrvegen 11B ligger i et barnevennlig og svært trivelig boligområde. Det er kort vei til barnehager, skoler, samt gangavstand til Lillestrøm med bl.a. gode kollektiv muligheter både til Oslo, Gardermoen og Ahus.

Fra boligen er det få minutters gange til Heimen barnehage, Lilleborg barnehage og Petrinehøy barnehage samt gangavstand til Rud skole (1-7 trinn). Like i nærheten finner du Østre strøm FUS barnehage. Alt innen gangavstand. Til Rud skole er det bilfri vei til skolen.

En kort kjøretur tar deg til blant annet Marikollen der du finner alpinsenter og et flott idrettsanlegg med fotballbaner, volleyballbane og innendørs hall med bl.a. svømmebasseng. I nærheten finnes det også en rekke tilrettelagte turstier, skogstier, skiløyper, skøytebaner, og kunstgressbaner. Åmotdammen og Myrdammen er to av Rælingen kommunes mest populære badeplasser. Her kan du kombinere en skogstur med grilling og bading. Bjønnåsen, Tristilen og Ramstadsjøen er en av flere populære turområder i Rælingen. Hvis du liker fotball er det heller ikke langt til Åråsen stadion der du kan se fuglene spille ball. En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva.

Dagligvarehandelen kan du gjøre på Kiwi Slynga, Coop Extra Rælingen, eller Joker Rælingen. Her finner du også Europris som tilbyr litt av alt. Ønsker du flere alternativer er Lillestrøm kort vei unna. Her finner du bl.a. dagligvarebutikker, restauranter, caféer og andre servicetilbud. Strømmen storsenter, Triaden og Metrosenteret er en kort biltur unna.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er gangavstand til Lillestrøm stasjon og bussterminalen. Lillestrøm er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon og her finner du bl.a. tog, flytog og busser som går døgnet rundt. Toget til Oslo går hvert tiende minutt, mens flytoget går hvert tyvende minutt til Gardermoen. Togturen fra Lillestrøm tar ti minutter til Oslo S, samt ti minutter til Gardermoen.

Få minutters gange fra boligen kommer du til Dammensvika, Rud skole og Sæterveien som er en av mange bussholdeplasser like ved boligen. Her er det gode bussforbindelser til bl.a. Åhus, Lillestrøm og Oslo. I rushtiden går det direktebusser til Oslo sentrum.

### **Bygningssakkyndig**

Kato Malvik

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygget er oppført rundt 2002 og er med det ca 23 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 23 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Lufting og lusinger(musesperre) ved tilfeldig kontroll. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasseplattinger i trevirke fundamentert til terrenget på baksiden og langs boligens gavli i retning garasjen. Adkomst fra stuen i 1.etasje.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oktober 2025: Malt fliser på vegg og gulv

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

Ja

Firmanavn: Tak og Bygg partner AS

Beskrivelse: November/desember 2023: Lekkasje fra tak ved pipeløp. Tak og Bygg partner AS utførte følgende: ny takpapp, ny kledning rundt pipe og mønelufter.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja. Firmanavn: Pelias. Beskrivelse: Vi har hørt lyder i etasjeskille mellom første og andre etasje som kan indikere mulig mus. Vi har ikke observert mus eller tegn til aktivitet inne i boligen. Pelias gjennomførte befarings 09.10.2025. De anbefaler utplassering av musebokser utvendig.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Grønn Strøm AS.  
Beskrivelse: 2021: Ny TV-stikkontakt, ny stikkontakt ute og elbillader. 2025: Ny termostat til varmekabler i gang (utført av en bekjent som er elektriker).

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Firmanavn: Grønn Strøm AS. Beskrivelse: Installert i 2021 av Grønn Strøm AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Firmanavn: Tak og Byggpartner AS. Beskrivelse: Tak og Byggpartner AS utførte følgende: ny takpapp, ny kledning rundt pipe og mønelufter i 2023.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Ja, tidligere eier har omgjort bod til omklæringsrom i 1. etasje.

## **Innhold**

Underetasje:

BRA-i 42 kvm: Entré, hall m/trapp, walk in closet, bod, bad/wc og 2 soverom

TBA 6 kvm: Terasse

1. Etasje:

BRA-i 44 kvm: Stue m/trapp, kjøkken og soverom

TBA 75 kvm: Terasse

Garasje:

BRA-e 15 kvm: Garasje

## **Standard**

Entré

Entreen ligger innenfor et hyggelig inngangsparti. Gangen er nyoppusset med lyse fliser med gulvvarme og det er montert Yale dørlås. For øvrig er det god plass til å henge fra seg yttertøy. Videre inn i gangen er det garderobeskap under trapp. Trappen er fornyet med teppe.

### Kjøkken

Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 og fremstår som svært pent. Videre er det noe vitrineskap og nyere benkeplate i kompositt. Det er belysning under kjøkkenskap samt downlights i tak og hvite fliser over kjøkkenbenken. Kjøkkenet består av sort profilert kjøkkeninnredning og underlimt oppvaskkum. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr, og det er tilkoblet en ventilator over kokeplassen. Fra kjøkkenvinduet er det også fint utsikt.

### Stue

Stuen er lun og harmonisk og har flere vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Herfra har du utgang til stor terrasse med gode solforhold. Det er god plass til spisegruppe og tilhørende møblement hvor du kan samle familie og venner for minneverdige øyeblikk. I 2021 ble det etablert en stilig peisovn og det er en nyere luft-til-luft varmepumpe.

### Bad

Boligen har et pent bad i første etasje - malt i en beige farge. Badet fremstår som tidløst med stilig dusjkabinett og toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin. Gulvet har også behagelig gulvvarme. Innredningen består av underskap, servant og speil med belysning.

### Soverom og garderobe

Eneboligen har tre soverom. To i første etasje og ett i andre etasje. Det ene rommet har eget walk-in closet. Det andre rommet har god plass til seng og garderoreskap. Hovedsoverommet i andre etasje har god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger.

### Uteområder

Eiendommen byr på solrike uteområder og har bl.a. en terrasse som starter ved utgangen av stuen og strekker seg helt rundt til garasjen. Her er det plass til hele familien - Terrassen er nemlig på hele 75 kvm. Videre har eiendommen en stor plen som blir fordelt over to nivåer.

### **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. Lamper på soverom i underetasje samt spisestue medfølger ikke.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025:

- Ny termostat til varmekabler i gang.

2023:

- Lagt om taket

2022:

- Luft/luft varmepumpe.

2021:

- Byttet varmepumpe
- Levering og montering av peis.
- Montert nytt opplegg til el bil lader i garasje.
- Ny 6 vei stikk under tv i stue. Ny utekontakt på terrasse.

2019:

- Kjøkken.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/Internett via Global Connect fiber.

### **Parkering**

Parkering i garasje med elbil-lader. Øvrig parkering på egen gruset tomt.

### **Forsikringsselskap**

Storebrand

### **Polisenummer**

3195116

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Lampe over spisestue og lamper på soverom i underetasje medfølger ikke handelen.

## Energi

### Oppvarming

Luft/luft varmepumpe, elektriske varmekabler, vedovn.

### Info strømforbruk

Strømforbruk for det siste året har vært 20 100 kWh og kroner 28 175,- inkludert elbil-lading. Forbruk vil variere.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Gul

### Info 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 m<sup>2</sup>. 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.no](http://www.enova.no/nb/energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 850 000

### Kommunale avgifter

Kr 18 956

### Kommunale avgifter år

2025

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Vanngebyr: kr 3318,21

Abb. vann privat: kr 1725,00

Kloakkgebyr: kr 3271,84

Abb. kloakk privat: kr 1815,85

Renovasjon 240 l: kr 4043,75

Fastpris renovasjon: kr 2470,00

Renovasjon pr liter: kr 1716,00

Feiegebyr: kr 595,00

Totalt: kr 18 955,65

**Formuesverdi primær**

Kr 1 101 519

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 406 077

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

Boligen er forsikret i Storebrand, årspremie kr 4 380,-.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 739, seksjonsnummer 1 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:

3224/104/739/1:

19.04.2002 - Dokumentnr: 6636 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2000 - Dokumentnr: 3931 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:104 Bnr:20

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3224 Gnr:104 Bnr:739

19.04.2002 - Dokumentnr: 6636 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 405/645

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 og 2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1364 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:104 Bnr:739

01.01.2024 - Dokumentnr: 145777 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:104 Bnr:739

Grunnbok kan ses hos megler.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.03.2002.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.03.2002.

**Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

**Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Byggeområde for boliger.

Følger eldre reguleringsplan Øvre Rælingsveg Fv 146.1 østre Strøm - Stormyrvegen mm. (plan-ID 068). Et delareal på 26 kvm er regulert til offentlig friområde og 20 kvm til felles avkjørsel.. 23.08.1984

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2022-2033, med ikrafttredelse 15.02.2023. I kommuneplanen er et delareal på 820 kvm avsatt til boligbebyggelse og et delareal på 1 kvm avsatt til friområde.

**Adgang til utleie**

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

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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](http://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. 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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 850 000 (Prisantydning)

---

**Omkostninger**

146 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

147 600 (Omkostninger totalt)

163 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

166 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 997 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 013 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 016 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 147 600

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til fastpris kr 39 900,-. I tillegg kommer kr 58 000,- og utlegg kr 4 838,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Oda Øvergård Buvik  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig  
oda.buvik@aktiv.no  
Tlf: 400 18 851

**Ansvarlig megler bistås av**

Marianne Lund Østhagen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
marianne@aktiv.no  
Tlf: 934 94 445

**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023  
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

**Salgsoppgavedato**

17.10.2025









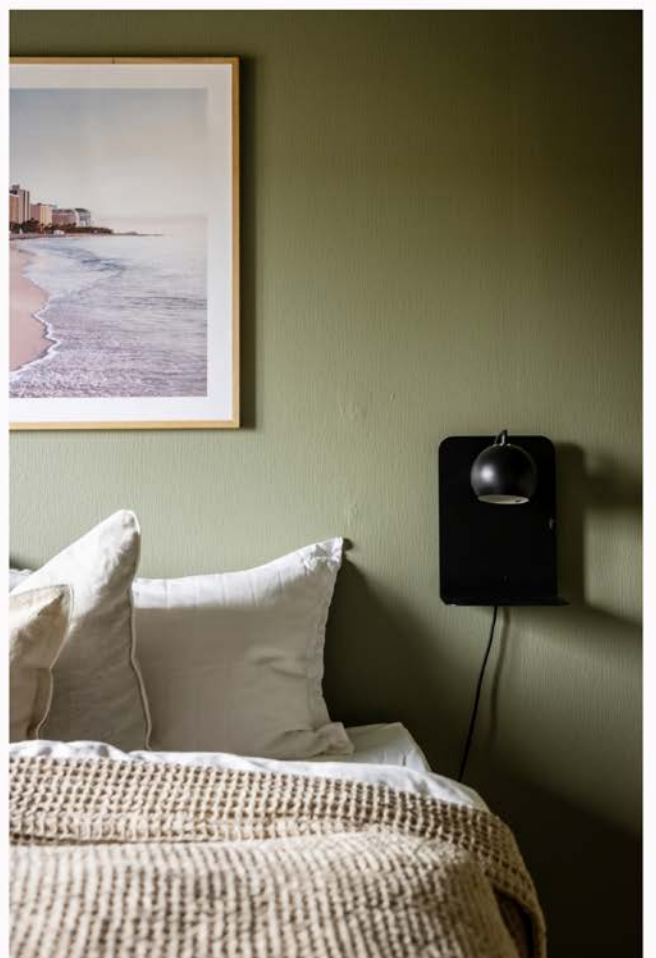


























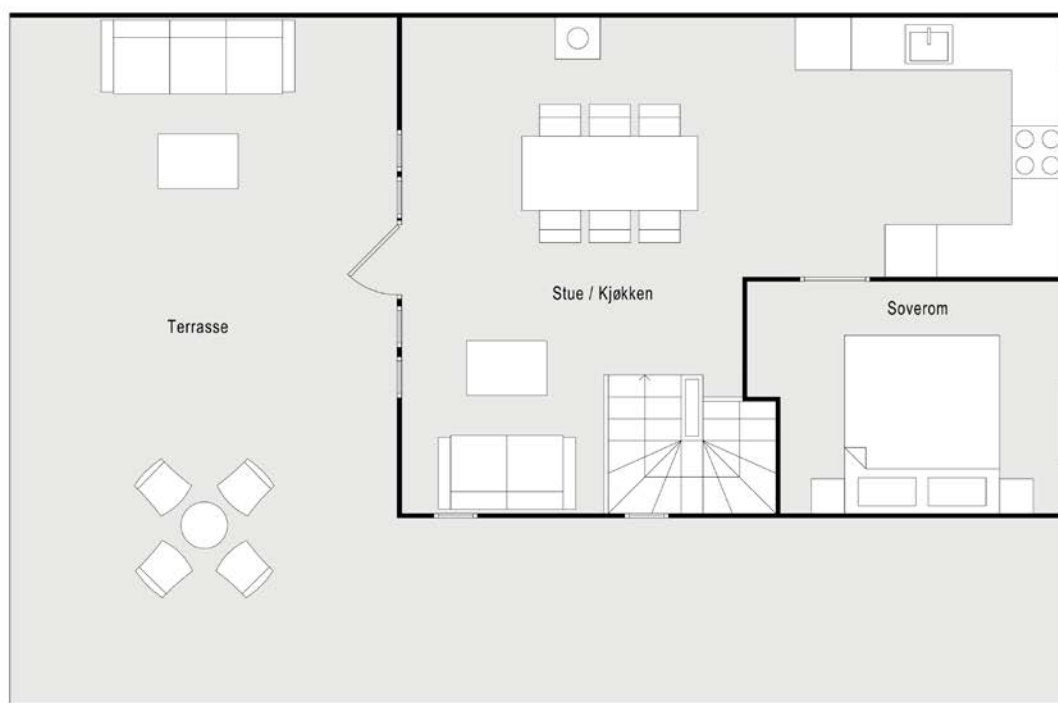








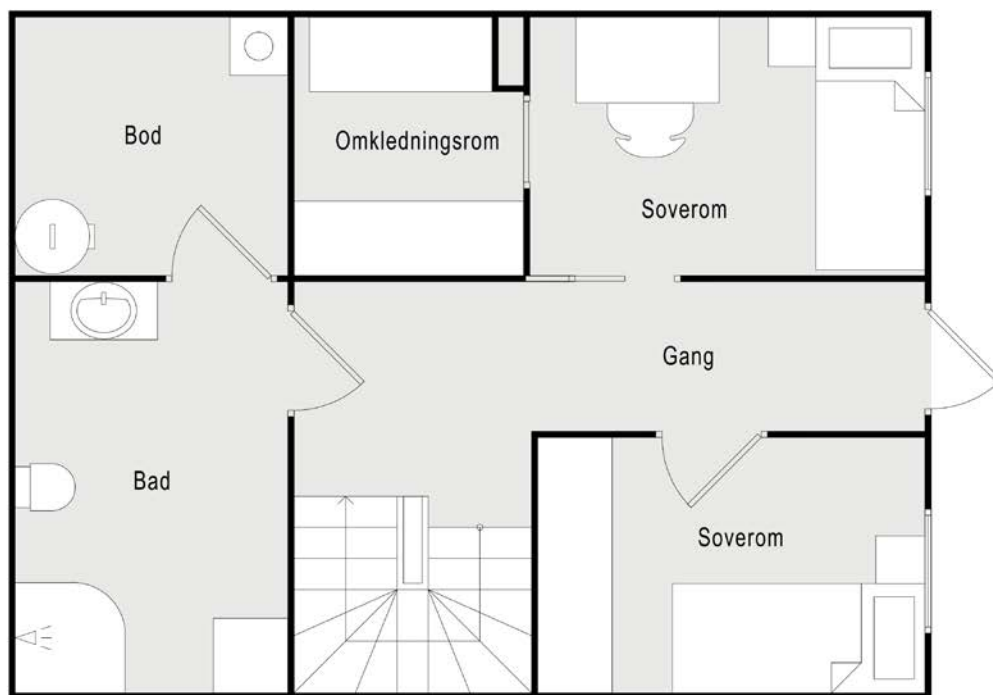
# 1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

# Underetasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Stormyrvegen 11 B, 2005 RÆLINGEN

 RÆLINGEN kommune

 gnr. 104, bnr. 739, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 20000-1779

Referansenummer: CW1612

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

### Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 2002 og er med det ca 23 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 23 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Lufting og lusinger(musesperre) ved tilfедig kontroll.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasseplattinger i trevirke fundamentert til terrenget på baksiden og langs boligens gavl i retning garasjen. Adkomst fra stuen i 1.etasje.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Kommentar;

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt av tidligere eier og dagens eier.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen;

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje og i gangen mellom soverommene i underetasjen. Det ble

kontrollert i retning ytterveggene i 1.etasje og skillevegg mot nabo, yttervegg og ytterdør i underetasjen. +/- 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Kommentar;

Pipen er fra byggeår, men ildstedet er fra 2021. Fremvist faktura på levering og montering av ildsted.

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i boden mot ytterhjørnet og seksjon 2.

Kommentar;

Det tas hull ett sted i utforingen. Dette tas i området hvor det vurderes hensiktsmessig. Selv om hulltaking og måling ikke avdekket fuktighet i dette området, friskmeldes ikke hele konstruksjonen automatisk. Det vil alltid være en sjanse for at det er fuktighet andre steder i en sluk utforing.

Boligen har malt tretrapp med teppe på trinnene.

Innvendig har boligen malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC;

Flislagte gulv, vegger og panel i himlingen.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.

Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet avtrekksanlegg anlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert ved dusjkabinettet og ett er plassert under/ved innredningen.

Bygget i 2002. Dagens eier har utført vanlig vedlikehold som maling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen mot badet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt. Det er flislagte plater mellom over og underskap. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kommentar;

Kjøkkenet anses å være pusset opp uten at det er gitt opplysninger om at rør og elektrisk på kjøkkenet er berørt. Slik forskrift leses anses da dette som en oppussing og utløser ikke krav om komfyrvakt

# Beskrivelse av eiendommen

eller waterguard. Dette er likevel installasjoner som anbefales.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i boden i underetasjen. Inntak og stoppekran også i boden..

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Forserte mekaniske avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

Luft/luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er lekkasjesikring etablert i forbindelse med varmtvannstanken. Overløp fra sikkerhetsventilen til badet( rom med sluk)

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i walk in closet i underetasjen. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Overspenningsvern. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler og håndslukkeapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om denne, eller hvordan den er utført. Vurderingen er basert på opplyst alder.

Bygningen har betong grunnmur.

Kommentar;

Grunnmuren er fra byggeåret og er i ikke synlig for inspeksjon, da den ligger under terreng og er innvendig kledd/utforet. Det er ikke registrert sprekker, setninger eller andre symptomer på skader, men siden vurderingen er begrenset, er det usikkerhet knyttet til tilstanden. På generelt grunnlag vil en grunnmur fra denne perioden kunne ha aldriingsrelaterte svekkelser, men dette kan ikke verifiseres uten inngrep.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betonggrunnmur.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengen bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Kommentar;

Fallforhold ved grunnmur ved inngangspartiet er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

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

Underetasje;

Rommet som idag er walk in closet er bod, ifølge byggetegninger. Det ser ut som denne boden er utvidet ut i gangen og har adkomst fra nærmeste soverom. Den innerste boden har også adkomst via badet, men på opprinnelige byggetegninger, har denne boden adkomst fra hall/trapperom.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og underetasjen vil derfor avvike fra godkjente tegninger.

1.etasje ;

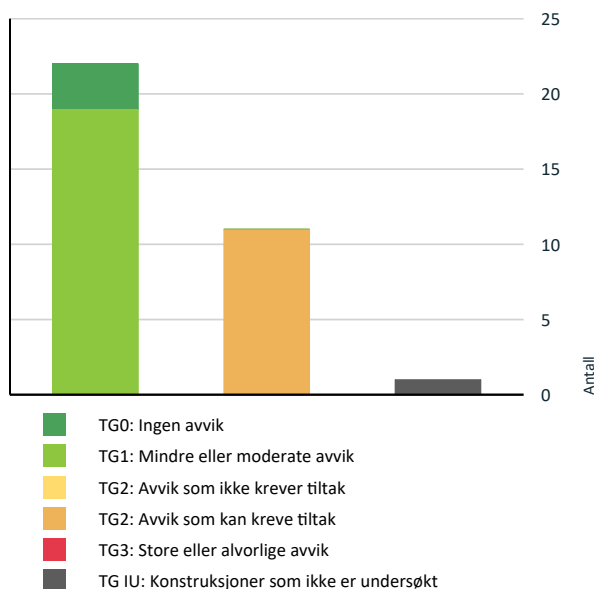
Fremstår som på originale tegninger.

Utvendig;

Støttemuren og terrassen fremkommer ikke på tegninger og det er ukjent om denne er søkt/godkjent. Anbefales undersøkt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

## Tomannsbolig

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

Byggeår  
2002

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Lufting og lusinger(musesperre) ved tilfeldig kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

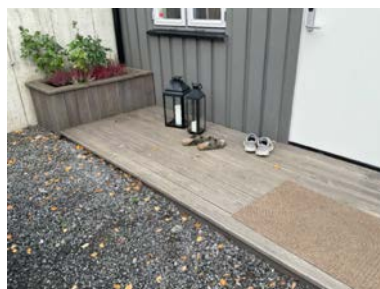
På deler av fasadene, er terrasseplattingen avsluttet imot kledningen. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For liten avstand mellom trekledning og terrasse/terreng innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

# Tilstandsrapport



## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Gjelder ytterdøren i underetasjen. Det er ikke tett mellom dørbladet og karmen.

Punkt 2;

Gjelder balkongdøren. Vrideren på denne er løs.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Åpning bør tettes. Med slike åpninger slippes varme lettere ut og kan øke boligens energiforbruk.

Punkt 2;

Døren fungerer til tross for den løse vrideren, men må utbedres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasseplattinger i trevirke fundamentert til terrenget på baksiden og langs boligens gavli i retning garasjen. Adkomst fra stuen i 1.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Punkt 1;

Gjelder terrassen med håndløper. Fremstår med generell slitasje og noe manglende vedlikehold.

### Punkt 2;

Terrassen har stedvise skjevheter. De mest synlige skjevhetene er langs gavlen og på terrassen i retning garasjen. Årsaken er ukjent, men delvis mangelfull fundamentering er sannsynlig årsak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Punkt 1;

Generelt må det påregnes gjennomgang av terrassen med rekkverk. Lokale utskiftinger kan bli nødvendig før overflatebehandling av trevirket.

### Punkt 2;

For å lukke avviket, må skjeve områder av terrassen rettes opp. Skjeve plattinger på grunn av mangelfull fundamentering vil ikke bli borte uten å grave og støpe nytt fundament med sikring mot telehiv.

## INNENDIG

## **Overflater**

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

### Kommentar;

Overflater er oppgradertog vedlikeholdt av tidligere eier og dagens eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved dunking på enkelte fliser i gangen ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med bom kan over tid løsne helt, særlig hvis de utsettes for belastning eller vibrasjoner. Risikoen vurderes som moderat/lav. For å lukke avviket må flisene med bom fjernes og legges på nytt med korrekt liming for å sikre full vedheft til underlaget.

## **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen;

### Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje og i gangen mellom soverommene i underetasjen. Det ble kontrollert i retning ytterveggene i 1.etasje og skillevegg mot nabo, yttervegg og ytterdør i underetasjen. +/- 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS

# Tilstandsrapport

3600.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Kommentar;

Pipen er fra byggeår, men ildstedet er er fra 2021. Fremvist faktura på levering og montering av ildsted.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l boden mot ytterhjørnet og seksjon 2.

Kommentar;

Det tas hull ett sted i utforingen. Dette tas i området hvor det vurderes hensiktsmessig. Selv om hulltaking og måling ikke avdekket fuktighet i dette området, friskmeldes ikke hele konstruksjonen automatisk. Det vil alltid være en sjanse for at det er fuktighet andre steder i en sluk utforing.



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe på trinnene.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/WC

### Generell

Flislagte gulv, vegger og panel i himlingen.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet avtrekksanlegg anlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert ved dusjkabinettet og ett er plassert under/ved innredningen.

Bygget i 2002. Dagens eier har utført vanlig vedlikehold som maling.

## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 30 mm.

## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Punkt 1;

Ved observasjoner i sluket, er det ikke mulig å avdekke type membran, eller om det er membran.

#### Punkt 2;

Membranens tilstand og utførelse kan ikke bekreftes visuelt eller dokumenteres med tilgjengelig informasjon. Membrantype er derfor ukjent, og vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Basert på alder (ca. 23 år), vil smøremembran normalt ha overskredet anbefalt midtpunkt for forventet levetid (15 år), mens banemembran også har passert halvparten av sin forventede levetid (typisk ca. 20 år).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når både membran og sluk nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer – særlig siden det ikke kan dokumenteres fagmessig utførelse. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjesymptomer per i dag, anbefales hyppig oppfølging av våtrommet i årene som kommer. Eventuelle tegn til uønsket fukt eller lukt bør følges opp umiddelbart. Ved fremtidig oppussing bør det legges til grunn at full rehabilitering med ny membran og nytt sluk er nødvendig for å møte dagens krav til tetthet i våtsoner.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.



## UNDERETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen mot badet.



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt. Det er flislagte flater mellom over og underskap. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Kommentar;

Kjøkkenet anses å være pusset opp uten at det er gitt opplysninger om at rør og elektrisk på kjøkkenet er berørt. Slik forskrift leses anses da dette som en oppussing og utløser ikke krav om komfyrvakt eller waterguard. Dette er likevel installasjoner som anbefales.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i boden i underetasjen. Inntak og stoppekran også i boden..

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

### Punkt 1;

Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

### Punkt 2;

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

### Punkt 1;

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

### Punkt 2;

Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann.



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Forserte mekaniske avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

## TG 2 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En luft/luft-varmepumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er lekkasjesikring etablert i forbindelse med varmtvannstanken. Overløp fra sikkerhetsventilen til badet( rom med sluk)

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Punkt 1;

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

#### Punkt 2;

Varmtvannsberederen er fra 2002 og er dermed 23 år gammel. Varmtvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmtvannsberedere.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### Punkt 1;

Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

#### Punkt 2;

Bereederen fungerer i dag, men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftsstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i walk in closet i underetasjen. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Overspenningsvern. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

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.

2001 Byggeår, 2001.

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?

Nei

Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

2021: Utført av Grønn Strøm AS:

- Ny TV-stikkontakt

- Ny stikkontakt ute

- Elbillader

2025: Ny termostat til varmekabler i gang.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Kun på arbeid utført av Grønn Strøm AS.

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er delvis fra byggeår (2002) og er delvis oppgradert. Eier har kun bodd i boligen siden 2021 og har samsvarserklæring for ett eget tiltak, men har ikke for begge arbeider utført. Det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere eller fra boligen ble oppført.

Det er ikke registrert synlige feil ved befarings, men det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn siden byggeår. Når anlegget er 23 år gammelt. Vurderes det nødvendig med en kontroll.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med

# Tilstandsrapport

## DSBs uttalelser.

### Generell kommentar

DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og håndslukkerapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Datert 2017. Ikke funksjonstestet.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

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

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om denne, eller hvordan den er utført. Vurderingen er basert på opplyst alder.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

Kommentar;

Grunnmuren er fra byggeåret og er i ikke synlig for inspeksjon, da den ligger under terreng og er innvendig kledd/utforet. Det er ikke registrert sprekker, setninger eller andre symptomer på skader, men siden vurderingen er begrenset, er det usikkerhet knyttet til tilstanden. På generelt grunnlag vil en grunnmur fra denne perioden kunne ha aldringsrelaterte svekkelser, men dette kan ikke verifiseres uten inngrep.

## ! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betonggrunnmur.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Gjelder muren i lettklinkerblokker på oversiden av terrassen.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Skjevhetene vurderes ikke å være akutte, men muren bør følges med på over tid for å avdekke eventuell videre bevegelse. Dersom det skjer endringer, bør det gjøres nærmere undersøkelser for å finne årsaken og vurdere behovet for tiltak.



## ! TG 0 Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Kommentar;

Fallforhold ved grunnmur ved inngangspartiet er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

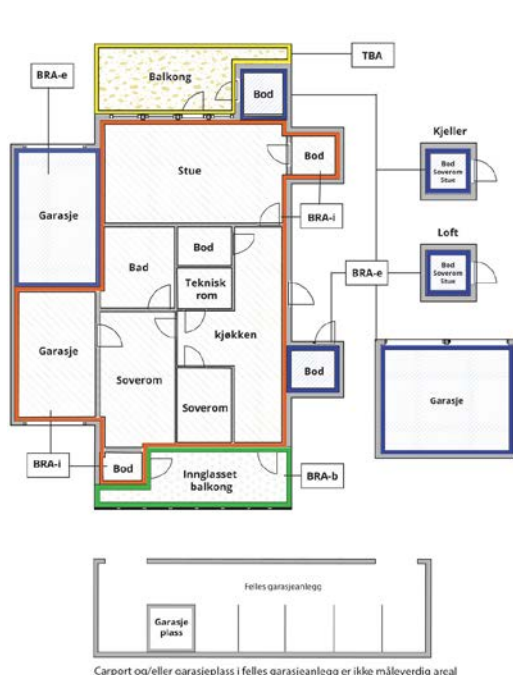
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport 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 bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje    | 42                         |                             |                            | 42  | 6                               |
| 1.etasje       | 44                         |                             |                            | 44  | 75                              |
| <b>SUM</b>     | <b>86</b>                  |                             |                            |     | <b>81</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>86</b>                  |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, walk in closet, bod, bad/wc |                             |                            |
| 1.etasje    | Stue m/trapp, kjøkken, soverom                                       |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Underetasje;  
Rommet som idag er walk in closet er bod, ifølge byggetegninger. Det ser ut som denne boden er utvidet ut i gangen og har adkomst fra nærmeste soverom. Den innerste boden har også adkomst via badet, men på opprinnelige byggetegninger, har denne boden adkomst fra hall/trapperom.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og underetasjen vil derfor avvike fra godkjente tegninger.

1.etasje ;  
Fremstår som på originale tegninger.

Utvendig;  
Støttemuren og terrassen fremkommer ikke på tegninger og det er ukjent om denne er søkt/godkjent. Anbefales undersøkt.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* -Lagt om taket 2023  
-Byttet varmepumpe 2021  
-Montert ildsted 2021  
-Montert el bil lader 2021

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje     | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|            | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje     |                            | 15                          |                            | 15  |                                 |
| <b>SUM</b> |                            | <b>15</b>                   |                            |     |                                 |

|         |    |
|---------|----|
| SUM BRA | 15 |
|---------|----|

#### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Garasje                        |                               |

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 76         | 10         |
| Garasje      | 0          | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

| Dato       | Til stede                | Rolle         |
|------------|--------------------------|---------------|
| 13.10.2025 | Kato Malvik              | Takstingeniør |
|            | Anine Edsbergløkken Skum | Rekvirent     |

#### Matrikkeldata

| Kommune                                                   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
|-----------------------------------------------------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 3224 RÆLINGEN                                             | 104  | 739  |      | 1    |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>                                            |      |      |      |      |       |                       |               |
| Stormyrvegen 11 B                                         |      |      |      |      |       |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b>                                      |      |      |      |      |       |                       |               |
| Skum Anine Edsbergløkken, Skum Martin André Edsbergløkken |      |      |      |      |       |                       |               |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Stormyrvegen 11B ligger i et barnevennlig og svært trivelig boligområde. Det er kort vei til barnehager, skoler, samt gangavstand til Lillestrøm med bl.a. gode kollektiv muligheter både til Oslo, Gardermoen og Ahus. Fra boligen er det få minutters gange til Heimen barnehage, Lilleborg barnehage, Petrinehøy barnehage, Lilleborg barnehage samt gangavstand til Rud skole (1-7 trinn). Like i nærheten finner du Østre strøm FUS barnehage. Omtrent 10 minutter unna til ligger Torva barnehage. Alt innen gangavstand. Til Rud skole er det bilfri vei til skolen. Det er kort vei til Lillestrøm stasjon og bussterminalen. Lillestrøm er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon og her finner du bl.a. tog, flytog og busser som går døgnet rundt. Toget til Oslo går hvert tiende minutt, mens flytoget går hvert tyvende minutt til Gardermoen. Togturen fra Lillestrøm tar ti minutter til Oslo S, samt ti minutter til Gardermoen. Dagligvarehandelen kan du gjøre på Kiwi Slynga, Coop Extra Rælingen, eller Joker Rælingen. Her finner du også Europris som tilbyr litt av alt. Ønsker du flere alternativer er Lillestrøm kort vei unna. Her finner du bl.a. dagligvarebutikker, restauranter, caféer og andre servicetilbud. Strømmen storsenter, Triaden og Metrosenteret er en kort biltur unna.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Omfattes av kommuneplan for Rælingen kommune

### Om tomten

Skrånet tomt med gruslagt adkomst til bolig. Nivådelt uteareal ved terrasse og er opparbeidet med plen, frukttre, blomster og prydbusker.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 4 710 000 | 2020 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                                                                                   | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     | 12.10.2025 |                                                                                                             | Gjennomgått | 5     | Nei     |
|                   |            | Roofing works in Stormyrvegen 11 B, 2005 Rælingen                                                           |             |       |         |
| Faktura           | 02.12.2023 | Additional work: instalation of "mønelufter" 4,5 hours                                                      | Gjennomgått | 1     | Nei     |
|                   |            | Additional cost materials                                                                                   |             |       |         |
| Samsvarserklæring | 10.06.2021 | Ny 6 vei stikk under tv i stue. Ny utekontakt på terrasse. Montert nytt opplegg til el bil lader i garasje. | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger         | 01.02.2001 | Plan, snitt og fasader                                                                                      | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Ferdigattest      | 04.03.2002 |                                                                                                             | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Faktura           | 01.07.2021 | Levering og montering av peis.                                                                              | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CW1612>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                          |
| Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord                                        |                          |
| Oppdragsnr.                                                         |                          |
| 1104250107                                                          |                          |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn            |
| Martin André Edsbergløkken Skum                                     | Anine Edsbergløkken Skum |
| Gateadresse                                                         |                          |
| Stormyrvegen 11B                                                    |                          |
| Poststed                                                            | Postnr                   |
| RÆLINGEN                                                            | 2005                     |
| Er det dødsbo?                                                      |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                          |
| Avdødes navn                                                        |                          |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                          |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                          |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                          |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                          |
| År                                                                  | 2020                     |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                          |
| Antall år                                                           | 4                        |
| Antall måneder                                                      | 11                       |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                          |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                          |
| Forsikringsselskap                                                  | Storebrand               |
| Polise/avtalnr.                                                     | 3195116                  |

Document reference: 1104250107

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oktober 2025: Malt fliser på vegg og gulv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

November/desember 2023: Lekkasje fra tak ved pipeløp. Tak og Bygg partner AS utførte følgende: ny takpapp, ny kledning rundt pipe og mønelufter.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har hørt lyder i etasjeskille mellom første og andre etasje som kan indikere mulig mus. Vi har ikke observert mus eller tegn til aktivitet inne i boligen. Pelias gjennomførte befarings 09.10.2025. De anbefaler utplassering av musebokser utvendig.

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2021: Ny TV-stikkontakt, ny stikkontakt ute og elbillader. 2025: Ny termostat til varmekabler i gang (utført av en bekjent som er elektriker).

Arbeid utført av

Grønn Strøm AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert i 2021 av Grønn Strøm AS.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak og Bygg partner AS utførte følgende: ny takpapp, ny kledning rundt pipe og mønelufter i 2023.

Arbeid utført av

Tak og Byggpartner AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, tidligere eier har omgjort bod til omkleddningsrom i 1. etasje.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250107

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250107

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Martin Skum    | a5a4c8b67d85115aeb63b<br>1fb8f30f6da8d0ad6ed | 12.10.2025<br>21:30:57 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Anine Skum     | b45a279fe3c325adfc33aa<br>a95010a8c251c5da4b | 12.10.2025<br>21:29:48 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

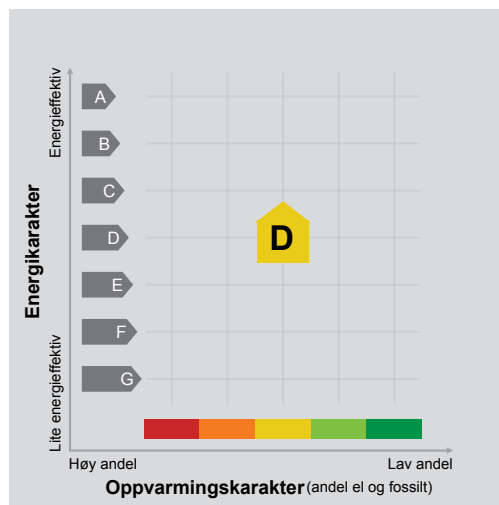
Document reference: 1104250107

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Stormyrvegen 11B         |
| Postnummer        | 2005                     |
| Sted              | RÆLINGEN                 |
| Kommunenavn       | Rælingen                 |
| Gårdsnummer       | 104                      |
| Bruksnummer       | 739                      |
| Seksjonsnummer    | 1                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 12882106                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-181164 |
| Dato              | 16.10.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Stormyrvegen 11B - Nabolaget Øvre Rælingen - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Petrinehøy<br>Linje 310, 330                 | 2 min<br>0.2 km   |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 21 min<br>1.5 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer             | 24 min<br>23.1 km |
| Oslo Gardermoen                              | 30 min            |

## Skoler

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Rud skole (1-7 kl.)<br>316 elever, 21 klasser                | 18 min<br>1.2 km |
| Løvenstad skole (1-7 kl.)<br>264 elever, 14 klasser          | 24 min<br>1.7 km |
| Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.)<br>349 elever, 16 klasser | 5 min<br>2.5 km  |
| Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>465 elever, 23 klasser | 5 min<br>3.1 km  |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser        | 5 min<br>2.4 km  |
| Rælingen videregående skole<br>579 elever                    | 4 min<br>2.9 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Rådhus Garasje. Lillestrøm Kommu... | 19 min |
| Tærudparken p-hus                   | 21 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

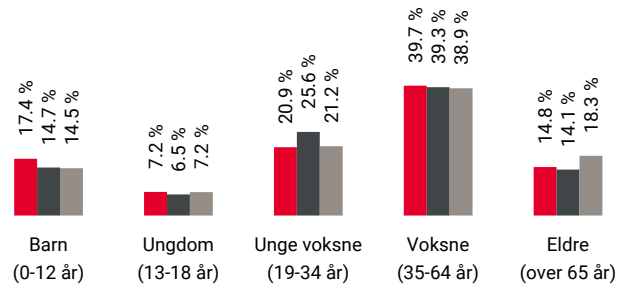
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Øvre Rælingen | 1 303     | 523           |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Heimen barnehage (1-5 år)<br>65 barn    | 3 min<br>0.2 km |
| Petrine barnehage (1-5 år)<br>40 barn   | 4 min<br>0.3 km |
| Lilleborg barnehage (0-5 år)<br>67 barn | 6 min<br>0.4 km |

## Dagligvare

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Slynga                                    | 7 min           |
| Coop Extra Rælingen<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>0.6 km |



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

|                            |        |   |
|----------------------------|--------|---|
| ⚽ Rud skole                | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill  | 0.3 km |   |
| ⚽ Stormyra                 | 9 min  | 🚶 |
| Ballspill                  | 0.7 km |   |
| 🚴 SATS Lillestrøm          | 19 min | 🚶 |
| 🚴 Fresh Fitness Lillestrøm | 23 min | 🚶 |

## Boligmasse



80% enebolig  
3% rekkehus  
3% blokk  
14% annet

«Rolig, nære marka og Lillestrøm med de fleste fasiliteter inkl tog til Oslo på 12 min. Mange bra barnehager og god dekning»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

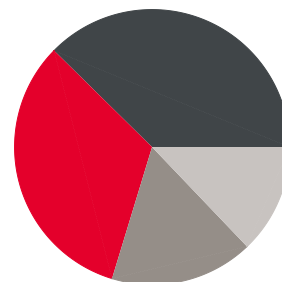
27 min 🚶



Apotek 1 Romeriket Helsebygg

18 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
17% 13-15 år  
13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



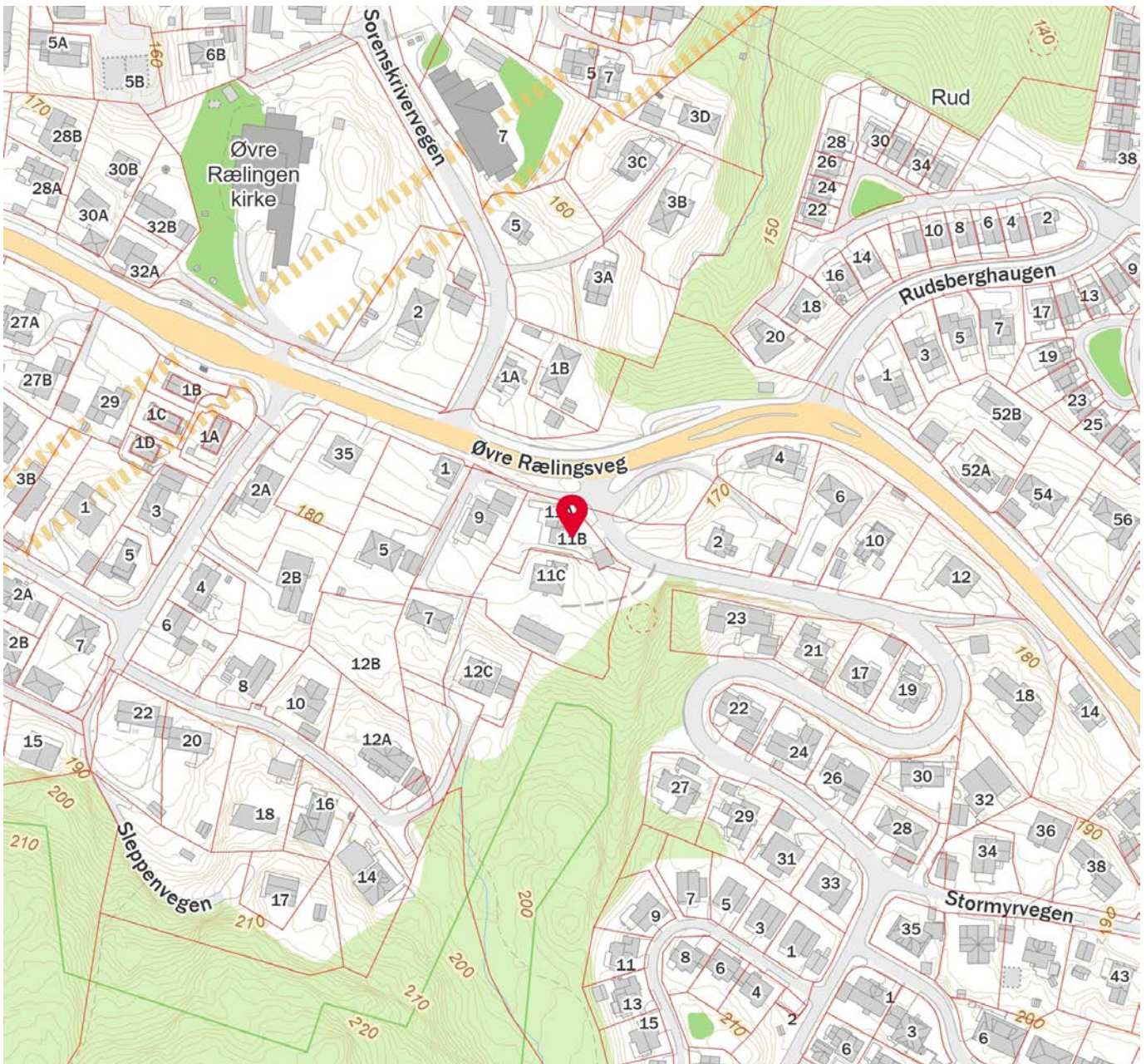
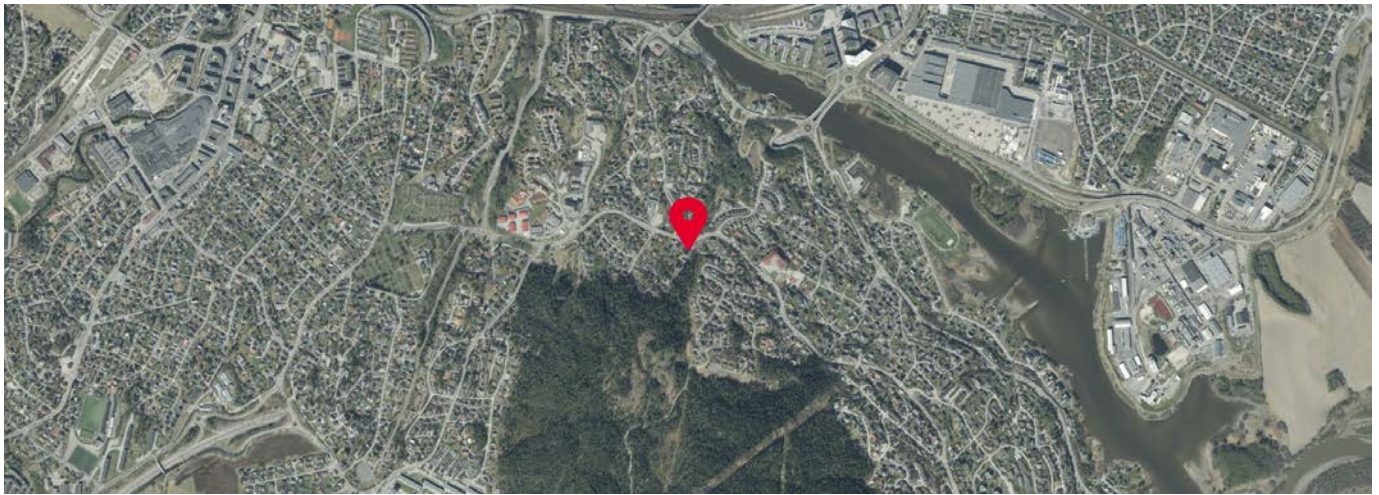
0%

47%

Øvre Rælingen  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





# Rælingen kommune

**Adresse:** Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

**Telefon:** 63 83 51 00

Utskriftsdato: 09.10.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

|                   |                                 |                 |     |                 |     |                 |  |                    |   |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3224                            | <b>Gårdsnr.</b> | 104 | <b>Bruksnr.</b> | 739 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 1 |
| <b>Adresse</b>    | Stormyrvegen 11B, 2005 RÆLINGEN |                 |     |                 |     |                 |  |                    |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 5 026,53 kr            |
| Feiing     | 594,98 kr              |
| Renovasjon | 4 043,70 kr            |
| Vann       | 4 768,67 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>14 433,88 kr</b>    |

**Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.**

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                | Mva | Grunnlag  | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---------------------|-----|-----------|------------|-------|------------|-------------|
| Vanngebyr           | 15% | 84 m2     | 39.50      | 1/1   | 0 %        | 3 318,21 kr |
| Abb. vann privat    | 15% | 1 Ab      | 1725.00    | 1/1   | 0 %        | 1 725,00 kr |
| Kloakkgebyr         | 15% | 84 m2     | 38.95      | 1/1   | 0 %        | 3 271,84 kr |
| Abb. kloakk privat  | 15% | 1 Ab      | 1815.85    | 1/1   | 0 %        | 1 815,85 kr |
| Renovasjon 240 l    | 25% | 0.5 DEL   | 8087.50    | 1/1   | 0 %        | 4 043,75 kr |
| Fastpris renovasjon | 25% | 1 DEL     | 2470.00    | 1/1   | 0 %        | 2 470,00 kr |
| Renovasjon pr liter | 25% | 120 liter | 14.30      | 1/1   | 0 %        | 1 716,00 kr |
| Feiegebyr           | 0%  | 1 LØP     | 595.00     | 1/1   | 0 %        | 595,00 kr   |



**RÆLINGEN KOMMUNE**  
**Avd. for utbyggingsservice**

Besøksadresse: Bjørnholthagan 6  
Postadresse: Postboks 100  
2025 FJERDINGBY  
Telefon: 63 83 51 10  
Telefaks: 63 83 52 03  
Elektronisk post: postmottak@  
ralingen.kommune.no  
Bankgiro: 9006 08 00102  
7874 05 88787  
Organisasjonsnr.: 952 540 556

Byggesaksrådgivning AS  
Lyngveien 21 B  
  
1182 OSLO

Gnr/bnr: 104/739  
Arkiv: L42  
Saksnr.: 02/00511  
Vedtak: /  
Saksbeh.: Per Egil Johnsen  
Dato: 04.03.2002

**FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1997 nr. 51, § 99.

**NYBYGG - VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG**

|                         |                                |                     |                       |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Byggested:</b>       | Stormyrvegen 11 b              | <b>Gnr/bnr:</b>     | 104/739               |
| <b>Tiltakshaver:</b>    | Nydalen Eiendomsutvikling AS   | <b>Bygningsnr:</b>  | 12882106/<br>12882092 |
| <b>Ansvarlig søker:</b> | Byggesaksrådgivning AS         | <b>Dato søknad:</b> | 27.12.00              |
| <b>Areal årsgebyr:</b>  | 68 m2 pr leilighet, sum 136 m2 | <b>Dato vedtak:</b> | 20.03.01              |

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

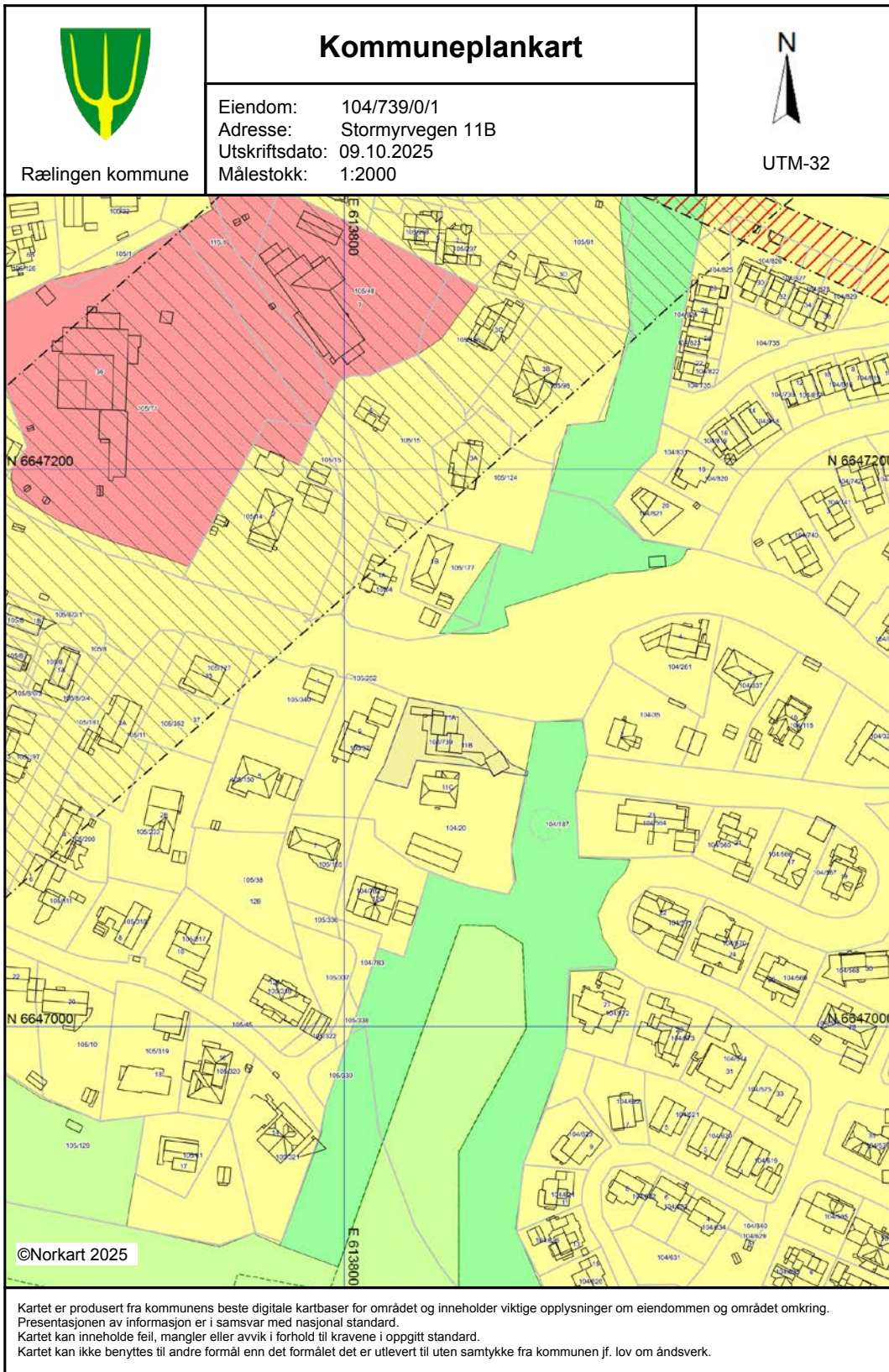
**VEDTAK**

**Med bakgrunn i ansvarshavendes anmodning om ferdigattest mottatt 26.02.02 og vedlagte kontrollerklæringer, gis det i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for nybygg tomannsbolig vertikaldelt på eiendom gnr/bnr 104/739.**

**Saksopplysninger:**

Beholdere for tømning av husholdningsavfall bestilles gjennom avdeling for utbyggingsservice. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlegg av renovasjonsforskrifter)

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





15.10.2025

**Matrikkel: 3224/104/739/0/1**

**Adresse: Stormyrvegen 11B, 2005 RÆLINGEN**

| Dato siste feiing |
|-------------------|
|-------------------|

|                                       |
|---------------------------------------|
| 21.01.2022 – men følgende anmerkning: |
|---------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Under feiingen ble det foretatt en risikovurdering om hvorvidt det er nødvendig med takstige på tak. Ut ifra takteking (shingel), helling på taket og høyde fra bakke og opp til tak ble det vurdert at det ikke er behov for takstige. I og med at feiingen utføres hele året, kan det ved visse tider bli nødvendig og utsette feiingen. Dette gjelder også ved en eventuell sotbrann. Ved en sotbrann vil det bli gitt et fyringsforbud inntil skorsteinen er kontrollert av feierseksjonen. Skulle feiing eller kontroll bli utsatt på grunn av værforholdene, vil det være huseiers ansvar å kontakte feierseksjonen for å avtale ny tid. Dersom det skal legges nytt tak, må eier kontakte oss for en ny risikovurdering. Det opplyses også om at det kan blir tatt en ny vurdering ved neste feiing som kan gi et annet utfall enn risikovurderingen som er tatt tidligere. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Dato siste tilsyn: |
|--------------------|
|--------------------|

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

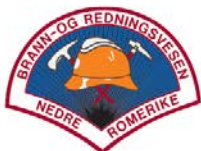
Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

**Besøk oss på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)**

Sykehusveien 10, 1474  
Lørenskog  
Telefon 67 91 04 00  
E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på  
[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

*Ved brann og ulykker, ring 110*  
Org.nr.: NO 976 634 438



## Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

[www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)

Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivarettatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no).

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost [hege.halden@nrbr.no](mailto:hege.halden@nrbr.no)

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet

Hege Halden

Seksjonsleder

konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.*

**Besøk oss på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)**

Sykehusveien 10, 1474  
Lørenskog  
Telefon 67 91 04 00  
E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på  
[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

Ved brann og ulykker, ring 110  
Org.nr.: NO 976 634 438



## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.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:** Stormyrvegen 11B  
2005 RÆLINGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oda Øvergård Buvik

**Telefon:** 400 18 851  
**E-post:** oda.buvik@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre