

**aktiv.**





Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

## Kamilla Benum Braanen

**Mobil** 417 30 427

**E-post** kamilla.benum.braanen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 148 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 048 890,-  
**Selger:** Liv Dahn Brenne

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 179/203 kvm  
**Tomtstr.:** 822.6 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 103, bnr. 121  
**Oppdragsnr.:** 1204260024

# Sjarmerende enebolig med oppussingsbehov - Nydelig utsikt - spennende planløsning

Velkommen til denne eneboligen i Smievegen 10! Eiendommen ligger i et attraktivt område for både barnefamilier og nyetablerte! Her bor du med nærhet til naturen og gode transportforbindelser -nærmeste bussholdeplass er kun 3 minutter unna boligen. Samt enkel tilgang til de fleste fasiliteter som dagligvarebutikker og restauranter. Eneboligen er sjarmerende med stort potensialle for å skape drømmeboligen sin! Den gode planløsningen gjør det ideelt å sette sitt eget preg på og de store vindusflatene fra flere vinkler gir boligen en gjennomgående og lys atmosfære. Boligen har også to trivelige uteområder.

Verdt å merke seg:

- Bad fra 2016
- 2 uteområder- markterrasse + veranda
- Store vindusflater
- Fin utsikt
- Nærhet til natur og Nitelva
- Peisstue
- 2 bad
- Gjennomgående lys
- Garasje
- 4 soverom



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Energiattest .....	108
Nabolagsprofil .....	129
Budskjema .....	138

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 179 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 203 kvm

TBA: 26 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 77 kvm Entré, soverom, peisstue, gang, fyrrom, bad, toalettrom og bod

BRA-e: 18 kvm Tilliggende garasje

1. etasje

BRA-i: 102 kvm Entré, hall, stue, kjøkken, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

17 kvm Markterrasse

1. etasje

9 kvm Veranda

### Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Utvendig frittliggende overbygget markterrasse er oppmålt og tatt med i boligens TBA.

Tilliggende garasje i underetasjen inkludert skillende vegg er medtatt i boligens bruksareal (BRA-e). Skillende vegg utgjør ca 1,4 m<sup>2</sup>. Arealet er skjønnsmessig utregnet. Garasjens gulvflate (GUA) er oppmålt til ca 17 m<sup>2</sup>.

Redskapsbod

Det er oppført en bod med tilhørende takoverbygget terrasse. Samlet overbyg areal er anslagsvis ca 23 m<sup>2</sup>. Tiltaket vurderes å kunne være søknadspliktig etter gjeldende regelverk. Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon.

Det foreligger usikkerhet knyttet til lovlighet og godkjenning, og eventuelle avvik som kan medføre krav om søknad, endring eller i ytterste konsekvens tilbakeføring. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og fremskaffe eventuell dokumentasjon.

Bygningsskyndiges kommentar til byggetegninger:

Det foreligger godkjente plantegninger som samsvarer med dagens bruk, og bygget vurderes å være i tråd med gjeldende regelverk for planløsning og formål. Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Manglende ferdigattest gir noe usikkerhet knyttet til formell dokumentasjon og eventuelle kommunale krav. Det anbefales å kontakte plan- og bygningsetaten for avklaring.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

822.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Flat og skrånende tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, heller og utetrapper.

### **Beliggenhet**

Enebolig beliggende på Rælingen i Rælingen kommune, Akershus fylke.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### **Skolekrets**

Boligen sogner til Rud skole (1-7 kl.)- ca 12 min gange fra boligen.

Marikollen ungdomsskole - ca 4 min kjøretur fra boligen  
Sandbekken ungdomsskole - ca 9 min kjøretur fra boligen  
Rælingen videregående skole - ca 21 min gange fra boligen  
Strømmen videregående skole - ca 7 min kjøretur fra boligen

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste bussholdeplass er Øgardshøgda ca 3 min gange fra boligen. Fra bussholdeplassen går linje 310 og 330.  
Ca 22 minutter gange fra boligen kommer du til Lillestrøm stasjon med 10 ulike linjer.

Til Gardemoen tar det ca 32 minutter å kjøre fra boligen.

Se Ruter App for nærmere informasjon

### **Bygningssakkyndig**

Tim-Roar Fauske

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Eneboligen er oppført i 1960 og er oppgradert i forskjellige tidsperioder.

Følgende forhold er vurdert til Tilstandsgrad 2- Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig - Nedløp og beslag

Renner og beslag vurdert til å være fra 1990-1993.

##### • Det er avvik:

Takrenner og beslag vurderes å ha passert forventet brukstid. Det er registrert stedvis lekkasje i skjøter og ender, noe som indikerer både aldringsslitasje og redusert tetthet i sammenføyninger. Det er også observert frostspreng på enkelte nedløpsrør, som ytterligere svekker funksjonen og øker risikoen for vannpåvirkning på fasade og grunnmur.

##### • Tiltak:

Takrenner, beslag og nedløpsrør bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig bortledning av vann fra taket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på fasade og grunnmur, samt ytterligere forringelse av bygningsdelene.

#### - Utvendig - Veggkonstruksjon

Gavlvegger med liggende trekledning. Yttervegger er vurdert til å være utført i siporex-/murkonstruksjoner med pussede overflater. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om at endelig materialidentifikasjon kan avvike dersom konstruksjonen åpnes eller undersøkes nærmere.

##### • Det er avvik:

Det er registrert riss flere steder i pussede overflater på ytterveggene. Rissene

vurderes å skyldes kombinasjon av bevegelser i underlaget, aldringsslitasje og normal materialrespons over tid. Pussede overflater på siporex/murkonstruksjoner er generelt sårbare for vannpåvirkning når overflaten får brudd, og rissene representerer derfor et potensielt svakt punkt i klimaskjermen.

- Tiltak:

Riss i puss bør utbedres for å hindre fuktinntrekk og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Adkomst til kaldtloft via luke i hall i 1. etasje. Synlige taksperre av treverk opplagret på fagverksramme(bærende vegg). Synlig undertak av taktro (rupanel).

Undergurter(bjelker) isolert med mineralull og delvis belagt med plater.

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på kaldtloftet, særlig på undertak og enkelte konstruksjonsoverflater. Svertesoppen vurderes å skyldes begrenset ventilasjon, kombinert med fuktpåvirkning over tid. Det kan i tillegg ikke utelukkes fuktgjennomtrengning fra yttertaket. Det er videre observert manglende eller utilstrekkelige luftespalter langs raft/overgang vegg-tak, noe som hindrer nødvendig luftsirkulasjon i kaldtloftet. Det er synlig lekkasje fra luftehatten. Se eget punkt om luftehatt for ytterligere vurdering og kostnadsestimat.

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon på kaldtloftet, blant annet ved å utbedre eller etablere luftespalter langs raft/overgang vegg-tak, for å sikre god luftsirkulasjon og redusere fuktbelastning. Svertesopp bør fjernes, og årsaken til fuktpåvirkningen må undersøkes og utbedres for å hindre videre utvikling av sopp og skade på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for sopp- og råteskader, samt redusert levetid på takkonstruksjonen

- Utvendig -Takkonstruksjon over stue/kjøkken.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selger opplyser at det i 2006, ble utført arbeider fra innsiden av boligen med etterisolering, etablering av lufting og dampspærre samt ny panel grunnet problemer med isdannelse på taket om vinteren. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eksakt hva som er gjort. Konstruksjonsoppbygningen igjenbygget og derfor ukjent.

- Det er avvik:

Skråtakets konstruksjon er igjenbygget og oppbygning er derfor ukjent. Det ble ikke registrert avvik eller fukt på tilgjengelige flater. Yttertaket har imidlertid TG3 grunnet påviste avvik som medfører økt risiko for fremtidig vanninntrengning. Da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll, vurderes risikoen for skjulte forhold som forhøyet. TG2 settes.

- Tiltak:

Det anbefales å skifte yttertaket på grunn av registrerte avvik og forhøyet risiko for vanninntrenging. Manglende dokumentasjon og utilgjengelig konstruksjon gir økt usikkerhet og risiko for skjulte feil eller skader, herunder fukt- og råteutvikling over tid. Videre undersøkelser bør utføres dersom det oppstår tegn til fukt, misfarging eller andre avvik i himling eller tilstøtende bygningsdeler

- Utvendig- Kaldtloft over Vindfang, kott og hall.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er vurdert at det befinner seg et kaldtloft over Inngangsparti 1. etasje, kott og del av hall. Det er ikke tilgang til kaldtloftet og inspeksjon var ikke mulig på befaringspunktet.

• Det er avvik:

Kaldtloftet har ingen tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Lufting av takkonstruksjonen kan derfor ikke verifiseres. Yttertaket er vurdert til TG3, og manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden på kaldtloftet og økt risiko for fuktrelaterte skader. Det settes derfor TG2 på grunn av utilgjengelighet, usikker lufting og risiko knyttet til yttertaket tilstand.

• Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsmulighet til kaldtloftet slik at tilstanden kan vurderes nærmere.

Manglende tilgang og usikkerhet rundt lufting medfører økt risiko for skjulte fukt-skader og andre konstruksjonsfeil, noe som kan føre til kostbare utbedringer dersom skader oppstår. Regelmessig tilsyn og god ventilering er viktig for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

- Utvendig- Overbygget markterrasse

Overbygget markterrasse på ca 17 m<sup>2</sup>. Gulvflate med betongheller. Pulttak i trekonstruksjoner belagt med plastplater.

• Det er avvik:

Det overbygde terrasseområdet bærer preg av ufaglært utførelse. Flere konstruktive forhold avviker fra normalt fagmessig standard. Det er registrert at takkonstruksjonen er underdimensjonert, noe som kan medføre utilstrekkelig bæreevne og redusert sikkerhet ved snølast eller andre påkjenninger. Under befaringen ble det også observert en provisorisk støttestolpe som stod løs. Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å forsterke takkonstruksjonen og utbedre øvrige konstruktive forhold slik at de tilfredsstillende gjeldende krav til bæreevne og sikkerhet. Provisorisk støttestolpe må sikres eller erstattes med en permanent løsning for å unngå risiko for konstruksjonssvikt og personskade, spesielt ved snølast eller andre belastninger.

- Utvendig -Utvendige trapper

Utvendige trapper av treverk.

• Det er avvik:

Utvendige trapper av treverk har råteskader og bør skiftes ut. Råte kan føre til kollaps i deler av trappen dersom belastningen blir for stor. Konstruksjonen forventes å ha begrenset restlevetid og forverres ved fortsatt fuktpåvirkning.

• Tiltak:

Råteskadede deler av trappen bør skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for kollaps ved belastning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre svekket sikkerhet og økt fare for ulykker.

- Innvendig - Overflater

1. Etasje - Gulvoverflater av: Fliser, heltregulv og laminatgulv.

Veggoverflater av: Tapetserte og malte murvegger.

Himlingsoverflater av: Malte platehimlinger og trepanel.

Underetasje:

Gulvoverflater av: Fliser, betong og heltregulv

Veggoverflater av: Pussede veggflater, trepanel samt tapetserte flater.

Himlingsoverflater av: Betong e.l og himlingsplater.

• Det er avvik:

1. Etasje:

Det er registrert knirk i gulv i 1. etasje, noe som typisk skyldes bevegelser i undergulv, mangelfulle festepunkter eller naturlig uttørking og aldring i bjelkelaget. I tillegg er det observert stedvise sprekker i parkett, samt generell slitasje i overflater. Det er registrert sot- og partikkelavleiringer på overflater i 1. etasje. Årsaken er ikke kjent, men forholdet kan være knyttet til ildsteder, radiatorer eller støvkondens. Støvkondens oppstår typisk ved kuldegjennomslag, hvor kondens danner et klebrig sjikt som støv og sotpartikler fester seg i. Tilstanden indikerer tidligere partikkelbelastning, men eksakt kilde lar seg ikke fastslå uten nærmere undersøkelser.

Underetasje:

Det er registrert bomlyd i flislagt gulv i gang i underetasjen, noe som indikerer mangelfull heft mellom gulvbelegg/overflate og underlag. Dette kan skyldes alder, fuktpåvirkning, tidligere limslipp eller bevegelser i undergulvet. I peisestuen er det observert krympesprekker i heltregulv, som typisk oppstår ved fuktvariasjoner og naturlig bevegelse i treverk over tid. Dette vurderes primært som et alders- og materialrelatert forhold. Det er videre registrert en sprekke i himling i venstre hjørne sett fra gang mot motstående vegg. Sprekken vurderes å kunne skyldes setninger, bevegelser i bjelkelag, eller svikt/uregelmessigheter i tilfarergulv/konstruksjon. Dette kan indikere konstruktiv bevegelighet som bør følges opp. Se ytterligere informasjon under avsnitt om etasjeskille/gulv mot grunn.

• Tiltak:

Knirk i gulv og sprekker i parkett i 1. etasje bør utbedres ved å etterfeste eller eventuelt skifte ut deler av gulvet, for å redusere risiko for videre slitasje og ubehag ved bruk. Rengjøring av sotede overflater anbefales, samt videre undersøkelser for å fastslå årsak. Det bør i tillegg vurderes kontroll av områder med mulig kuldebro

for å avdekke behov for utbedring av isolasjon eller tetting. Manglende oppfølging kan gi misfarging, dårligere inneklima og risiko for fukt- eller kondensrelaterte skader over tid.

Bomlyd i gulv i underetasjen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig heft mellom gulvbelegg og underlag, slik at risiko for løse fliser eller belegg, samt ytterligere skader, reduseres. Krympesprekker i heltregulv i peisestue anses som et alders- og materialrelatert forhold, men bør overvåkes for å sikre at det ikke utvikler seg til større

skader. Sprekk i himling i venstre hjørne bør følges opp og eventuelt undersøkes nærmere for å avdekke om det foreligger konstruktive bevegelser eller svikt i bjelkelag/etasjeskille, da dette kan medføre økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen. Se ytterligere informasjon under punkt om etasjeskiller/gulv mot grunn.

#### - Innvendig - Pipe og ildsted

Vedfyrt åpen peis i peisestue i underetasje. Vedfyrt åpen peis med ovinnsats i stue 1. etasje. Teglsteinspipe.

##### • Det er avvik:

Selger opplyser at peisen trekker dårlig og fungerer utilfredsstillende, og at det kan oppstå soting ved bruk. Forholdet kan skyldes mangler ved trekk, røykløp eller peisens oppbygning. Det anbefales at peisen undersøkes av kvalifisert fagperson, som feier/feiervesenet eller en sertifisert ildstedsmontør, for å avklare årsak og behov for utbedring.

##### • Tiltak:

Peisen bør undersøkes av kvalifisert fagperson, som feier/feiervesenet eller en sertifisert ildstedsmontør, for å avklare årsak til dårlig trekk og soting, samt behov for utbedring. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for røykinnmengning, soting, redusert brannsikkerhet og dårligere inneklima

#### - Innvendig - Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen har utlektede vegger i peisestue. Veggene ligger ikke under bakkenivå, og det er derfor ikke utført hulltaking eller fuktmåling. Skjulte konstruksjonsforhold lar seg dermed ikke vurdere fullt ut. Synlige overflater er vurdert.

##### • Det er avvik:

Det er registrert stedvis synlig saltutslag på grunnmur og innvendige skillevegger stedvis i underetasjen blant annet i toalettrom, fyrrom og bod. Saltutslag oppstår når fukt transporterer salter til overflaten og indikerer at konstruksjonen har vært eksponert for fukt over tid.

Det er utført ikkedestruktivt fuktsøk på representative overflater. Fuktsøket gir indikasjoner som er forenlige med den visuelle vurderingen, men dette er ikke fuktmåling og kan ikke fastslå faktisk fuktinnhold i konstruksjonen. Endelig vurdering av omfang og årsak kan kun gjøres gjennom destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kartlegge årsak til fuktpåvirkningen gjennom videre undersøkelser (ikke-destruktive og eventuelt destruktive der det er nødvendig). Eventuelle overflateskader kan utbedres når årsak er avklart og fuktpåvirkningen er stanset. Oppfølging over tid anbefales for å sikre at indikert fuktbelastning ikke utvikler seg. Dersom videre undersøkelser avdekker aktive fuktproblemer, må det utarbeides separate tiltak og kostnadsberegninger. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skade på konstruksjonen, forringelse av inneklima og redusert levetid på bygningsdeler.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Det ble registrert spor etter gnagere (mus) både på kaldloft og i matbod i ubderetasje.

- Det er avvik:

Det ble registrert spor etter gnagere (mus) både på kaldloft og i matbod. Det faktiske omfanget er ukjent, og det er ikke mulig å fastslå om aktiviteten er pågående eller av eldre dato basert på visuell befarng. Gnagere kan medføre skade på isolasjon, dampspærre og øvrige bygningsmaterialer, samt gi lukt og forurensning. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke er synlige ved befarng.

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om det er aktivt angrep, herunder vurdering av skadedyrkontroll og eventuelt åpning av konstruksjoner ved behov. Dersom det foreligger aktiv bestand, kan forholdet medføre videre skadeutvikling og forringelse av bygningsdeler, samt økt risiko for lukt, forurensning og skjulte skader i konstruksjonen.

- Bad - 1. Etasje - Overflater vegger og himling

Bad fra 2016 verifisert via årstall på sluk og selgers opplysninger. Flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap og belysning er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget systerne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Synlige rør-i-rør koblinger. Synlige avløpsrør av plast.

- Det er avvik:

Det er registrert lokale riss i flisfugene samt partier hvor fugemassen mangler eller er redusert. Skadene vurderes som kosmetiske og uten vesentlig påvirkning på konstruksjonens funksjon. Tilstanden medfører per i dag ingen stor risiko for fuktskader, men bør utbedres for å opprettholde godt vedlikeholds nivå og forhindre videre forringelse. Det ble i tillegg observert en sprukket flis i venstre nedre hjørne i dusjone

- Tiltak:

Fuger bør utbedres og manglende fugemasse bør etterfylles for å opprettholde et godt vedlikeholds nivå og forhindre videre forringelse. Den sprukne flisen i venstre nedre

hjørne i dusjsonen bør skiftes ut for å unngå ytterligere skader og sikre at overflaten forblir tett mot fukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det på sikt oppstå økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon

- Bad - Underetasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom

• Det er avvik:

Vegger i mur- og betongkonstruksjoner. Hulltaking er ikke utført, da dette anses som et inngripende tiltak som kan medføre skade på konstruksjonen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2. Det er utført ikke-destruktiv fuktmåling på tilgjengelige overflater uten unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Det påpekes at våtrommet har vegger under bakkenivå. Det er synlig saltutslag i nærliggende rom, og det er registrert forhøyede fuktverdier med overflatesøk annet sted i etasjen. Skjulte forhold er ikke kontrollert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuell fukt i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales ved indikasjoner på fukt eller ved behov for verifisering.

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår indikasjoner på fukt, eller dersom det er behov for å verifisere tilstanden i konstruksjonen. Usikkerhet knyttet til skjulte forhold kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader, som over tid kan føre til skade på konstruksjonen og redusert inneklimate

- Kjøkken - 1. Etasje - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1993 i følge selgers opplysninger. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av heltre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap plassert i nisje. Synlige vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflate med laminatgulv. Malte veggflater. Himlingsflate med trepanel.

• Det er avvik:

Det er registrert klukkelyd fra avløpsrør ved funksjonstest av kjøkkenaramatur, noe som kan indikere utilstrekkelig lufting eller begynnende avløpsproblematikk. Vannrør er av eldre dato og har passert forventet levetid, med usikker restlevetid. Benkeplate har synlig slitasje ved vaskesone. Det er også registrert knirk i gulvkonstruksjonen.

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse av avløpsrørene for å avdekke årsak til klukkelyd, da dette kan indikere utilstrekkelig lufting eller begynnende avløpsproblemer, noe som kan føre til tette rør eller tilbakeslag. Vannrørene bør vurderes for utskifting grunnet alder og usikker restlevetid, for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader. Benkeplaten bør vurderes utbedret eller eventuelt skiftet ut ved vaskesonen for å

hindre ytterligere slitasje og mulig fuktopptak. Knirk i gulvkonstruksjonen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre god brukskomfort og forhindre utvikling av større konstruksjonsskader.

- Spesialrom - Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår i følge selgers opplysninger. Toalett skiftet ca i år 2002. Flislagt gulv. Malte murvegger. Malt betonghimling. Radiator på vegg. Synlige vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av støpejern. Klaffventil på vegg.

• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på vegg, som indikerer fukttransport i konstruksjonen (kapillæroppsug).

• Tiltak:

Saltutslag på vegg bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fukttransporten, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktopptak i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på bygningsmaterialer, forringelse av inneklima og mulig utvikling av sopp eller råte

- Spesialrom - Underetasje - Toalettrom - Teknisk anlegg

• Det er avvik:

Vannrør er av eldre dato og har passert forventet levetid. Avløpsrør i støpejern er fra ca. 1960 og har vesentlig overskredet forventet levetid. Rommet har kun naturlig avtrekk.

• Tiltak:

Vann- og avløpsrør bør vurderes for utskifting, da de har passert eller vesentlig overskredet forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer, vannskader eller tilstoppinger, noe som kan medføre store kostnader. Det anbefales også å vurdere forbedring av ventilasjonen, da kun naturlig avtrekk kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Synlige vannrør av kobber i boligen vurdert til å være fra byggeår, 1993 og 2001.

Synlige vannrør av typen plastrør(rør-i-rør) vurdert til å være fra 2016. Hovedstoppekran plassert i fyrrom.

• Det er avvik:

Vannrør fra ca. 1960 har vesentlig overskredet forventet levetid. Vannrør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har usikker gjenværende brukstid.

• Tiltak:

Vannrør fra ca. 1960 bør skiftes ut da de har vesentlig overskredet forventet levetid, for å unngå risiko for lekkasjer og vannskader. Vannrør fra 1993 og 2001 bør følges opp med jevnlig kontroll, da de har passert mer enn halvparten av forventet levetid og det er usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Dette for å redusere risikoen for plutselige skader og påfølgende kostnader.

#### - Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 1993, 2001 og 2016. Synlige avløpsrør av støpejern. Stakeluke plassert i soverom i underetasje.

- Det er avvik:

Synlige avløpsrør av plast vurderes å være fra 1993, 2001 og 2016. Rør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Synlige avløpsrør av støpejern fra ca. 1960 har vesentlig overskredet forventet levetid.

- Tiltak:

Det bør påregnes utskiftning av avløpsrør, spesielt støpejernsrør fra ca. 1960, da disse har vesentlig overskredet forventet levetid. Rør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer med påfølgende fuktskader og kostbare reparasjoner.

#### - Tekniske installasjoner - Varmesentral

Ifølge selgers opplysninger er boligen utstyrt med et sentralvarmeanlegg fra byggår. Anlegget er konstruert for drift både med fyringsolje og elektrisitet, og består av kombinasjon av oljebrenner og elektrisk oppvarmingselement. Selger opplyser at anlegget ikke har vært driftet med fyringsolje de senere år, og at elektrisk drift benyttes som primær varmekilde per i dag. Anlegget er videre tilknyttet varmtvannsbereder, som sørger for distribusjon av tappevann og eventuell samdrift med varmesystemet.

- Det er avvik:

Sentralvarmeanlegget er opplyst å være fra byggår. Ifølge selgers opplysninger er det ikke utført service siden 2014. Manglende vedlikehold over lang tid gjør at anleggets tekniske tilstand og funksjon er usikker, og det må påregnes behov for gjennomgang og eventuell oppgradering. (Anleggskomponenter som rør og radiatorer beskrives under punkt om vannbåren varme.)

- Tiltak:

Det anbefales at sentralvarmeanlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson for vurdering av teknisk tilstand og behov for service eller oppgradering. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og potensielt kostbare reparasjoner

#### - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder på 230 liter fra 2003.

- Det er avvik:

TG. 2 er valgt på grunn av at elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på varmtvannsberederens tilstand og planlegge utskifting innen rimelig tid, da alder og forventet levetid medfører økt risiko for plutselig funksjonssvikt og eventuelle lekkasjer

#### -Tekniske installasjoner- Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Anlegget er fra byggeår i følge selgers opplysninger.

##### • Det er avvik:

Rørføringer og radiatorer vurderes å være fra byggeår og har dermed vesentlig høy alder. Det er registrert korrosjon og fuktmerke i peisestue i underetasje. Det ble ikke registrert målbar fukt i området på befaringstidspunktet, dette indikerer allikevel slitasje og mulig svekket materiale etter lang brukstid. Eldre varmeanlegg har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt, og tilstanden vurderes som usikker. Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting av komponenter.

##### • Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av radiatoranlegget og rørføringer av kvalifisert fagperson, med tanke på alder, korrosjon og slitasje. Ved behov bør det planlegges utskifting eller oppgradering av komponenter for å redusere risikoen for lekkasjer, funksjonssvikt og påfølgende vannskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt sannsynlighet for driftsstans, vannskader og kostbare reparasjoner

#### - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret. Selger opplyser at det er utført utbedringer på drenering ifm rørbrudd utenfor boligen i ca i 1994. Det er ikke dokumentert eksakt hva som er utført.

##### • Det er avvik:

Drenering fra ca. 1960 har passert forventet levetid. Det er observert saltutslag i underetasjen, som kan indikere sviktende drenering eller kapillæroppslag fra grunnmuren. Det ble i tillegg observert manglende topplister på synlig grunnmursplast. Det er usikkert om hele grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplast e.l. Dreneringens funksjon og kapasitet reduseres over tid, og systemet er nedgravd og skjult, slik at tilstanden må vurderes ut fra alder og visuelle observasjoner.

##### • Tiltak:

Aldret drenering gir økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, og saltutslag kan indikere pågående fuktvandring gjennom konstruksjonene. Det anbefales å vurdere tiltak for å begrense fuktvandring, herunder utbedring eller utskifting av drenering samt ettermontering av topplister på grunnmursplast. Dreneringsutbedring bør sees i sammenheng med øvrige fuktsikringstiltak. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, forringelse av inn klima og mulige skjulte skader i konstruksjonen.

#### - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er pusset på utsiden og pusset/kledd igjen på innsiden, og det er derfor ikke mulig å visuelt verifisere materialtype. Selger har ingen sikre opplysninger om murens oppbygning. Takstmann tar forbehold om eventuelle egenskaper og tilstand knyttet til grunnmurens materiale, da dette kan påvirke vurdering av fukt- og bæreevne.

- Det er avvik:

Grunnmur med ukjent materialtype har riss på både innvendige og utvendige flater. Årsak til rissene er ikke verifisert, og det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjon eller tidligere tiltak.

- Tiltak:

Riss kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller lokal svikt, og kan over tid gi økt risiko for vanninntrengning, frostspreng eller andre fuktrelaterte skader. Uten nærmere undersøkelse kan ikke tilstand eller skadeomfang vurderes sikkert. Det anbefales nærmere kartlegging av rissenes årsak, herunder eventuell materialtesting og vurdering av grunnmurens stabilitet. Overvåkning eller utbedring kan være nødvendig avhengig av funn. TG2 settes i dette tilfellet på bakgrunn av observasjon av riss og usikkerhet rundt årsak og konsekvens

#### - Tomteforhold - Terrengforhold

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fukt- eller vannskader på bygningskonstruksjonen

#### - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger vurdert til å være fra byggeår.

- Det er avvik:

Vann- og avløpsrørene vurderes å være fra byggeår og har dermed vesentlig høy alder. Eldre rørinstallasjoner har økt risiko for slitasje, avleiringer og redusert funksjon over tid. Det ble registrert klukkelyder fra avløp ved oppvaskkum, noe som kan indikere treg avrenning, innsnevring eller redusert

lufting i eldre avløpsrør. Funksjonsavviket anses som forenlig med anleggets høye alder og understøtter behov for nærmere vurdering og mulig fremtidig utskifting.

Tilstanden vurderes som usikker på grunn av alder og symptomer på redusert funksjon.

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av vann- og avløpsrørene, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle skader eller innsnevring. Ved behov bør utskifting av eldre rør vurderes for å unngå risiko for lekkasjer, tilstoppinger og driftsavbrudd som følge av slitasje og redusert funksjon

Følgende har fått tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

#### - Utvendig- Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besikket ved å fysisk være på taket. Saltak i trekonstruksjoner utvendig

belagt med takpapp opplyst av selger å være fra ca 1990. Pipebeslag opplyst å være fra 1993.

• Det er avvik:

Det er registrert omfattende slitasje på yttertaket, som er tekket med takpapp fra ca. 1990. Det er observert hull ved mange av stormkrokene. Dette skyldes kombinasjon av feil type stormkroker samt aldring og materialtretthet i tekkingen. I tillegg er det flere stedvise sprekker i takpappen. Tekkingen vurderes å ha funksjonssvikt og anses å ha passert anbefalt levetid. Tilstanden medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

• Tiltak:

Taktekkingen bør skiftes ut for å hindre vanninntrengning og ytterligere skader på underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fukt- og råteskader betydelig, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Utvendig - Luftehatt.

Luftehatt av metall på takflate mot nord-vest.

Det er avvik:

Det er registrert lekkasje fra takhatten, bekreftet ved synlige fuktmerker og fuktinntrengning på kaldtloftet. Det ble ved fuktmåling med Protimeter fuktmålingsinstrument og pigg i treverk registrert forhøyede verdier i området. Lekkassen vurderes å skyldes mangelfull tetting rundt takhatten og/eller slitasje på gjennomføringen.

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av tetting rundt takhatten og eventuelt bytte ut slitte deler og fuktskadet treverk for å hindre videre lekkasje. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader på kaldtloftet og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til råte, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Utvendig - Vinduer

Boligen har vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1994 og 2004.

• Det er avvik:

Vinduer med dobbelt glassfelt fra byggeår viser tegn til betydelig slitasje. Det er registrert sprekker i rammer, manglende vedlikehold og råteskader i nedre deler av vinduene. Skadene indikerer langvarig fuktpåvirkning samt utilstrekkelig overflatebehandling over tid.

• Tiltak:

Vinduer med råteskader og sprekker bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende vedlikehold og utilstrekkelig overflatebehandling bør utbedres for å forlenge vinduenes levetid og sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er vurdert til å være av betong og trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn og tilfarergulv/bjelkelag i underetasje. Etasjeskiller og gulv mot grunn er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

1. etasje

Rom 1: stue – målt avvik: 17 mm.

Rom 2: soverom 1 – målt avvik: 9 mm.

Kjeller / underetasje

Rom 1: peisestue – målt avvik: 40 mm.

Rom 2: soverom – målt avvik: 5 mm.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Stue 1. etasje: lav-høy: 225-261 cm.

Underetasje peisestue: 246 cm. Bad 204 cm.

• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm i peisestue i underetasje. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik og synlige avvik i gulv/himling.

Det er registrert skjevheter i gulv, samt sprekker i himling og tilstøtende veggflater i hjørnet av peisestuen. Gulvet fremstår som nedsunken, og bevegelser i konstruksjonen har medført avvik i både vegg og himling. Tidligere dokumentert skadehistorikk viser at området har vært påvirket av setninger i grunnmassene og tidligere vannlekkasje, noe som kan forklare dagens deformasjoner.

• Tiltak:

Videre konstruksjonsbevegelser kan ikke utelukkes. Sprekkdannelser kan utvikle seg og indikere svikt i bjelkelag/tilfarergulv eller underliggende fundamentering. Risiko for redusert stabilitet og behov for oppfølging over tid.

Det anbefales fagkyndig vurdering av bjelkelag i underetasje og underetasje/gulvkonstruksjon og bæresystem, for å avklare om skjevhetene er aktive eller stabile. Overflater kan utbedres først når konstruktiv tilstand er avklart og eventuelle tiltak er utført. Kostnadsestimatet som er angitt under dette punktet gjelder kun for nødvendige videre undersøkelser for å avklare omfanget av skjevheter, setninger og konstruktive forhold i gulv, vegger og himling. Eventuelle utbedringer eller konstruksjonsmessige tiltak er ikke inkludert i estimatet og må beregnes særskilt etter at undersøkelser er gjennomført. Estimater for videre undersøkelser er satt til inntil kr 20.000.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Underetasje- Bad- Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger i mur/Siporex. Hulltaking er ikke utført da dette er et inngripende tiltak som kan medføre skade på konstruksjonen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2. Det er utført ikke-destruktiv fuktmåling på tilgjengelige overflater og på innsiden av baderommet ble

det ikke observert unormale fuktutslag. Skjulte forhold er ikke kontrollert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuell fukt i konstruksjonen.

• Det er avvik:

Det ble på undersiden av badet i himling i matbod observert fuktmerke og avleiringer. Det ble med protimeter fuktsøkingsinstrument utført fuktsøk i himlingen og det ble registrert utslag som ikke kan utelukke lekkasje/rørbrudd eller lignende. Området er vurdert til å være under innebygget sisterner/ rørkasse. Eksakt årsak er ikke kjent, men bør også sees i sammenheng med påviste fuktskader på kaldtloft ved luftehatt på tak.

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerket og fuktutslagene i himlingen, samt vurdere behov for utbedring. Dersom lekkasje eller rørbrudd ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner, og økte vedlikeholdskostnader.

Skjulte følgeskader kan heller ikke utelukkes. Oppgitte anslag gjelder kun kostnader for nødvendige tilleggsundersøkelser. Endelige kostnader til eventuell reparasjon eller utbedring kan ikke fastsettes før skadeårsak og skadeomfang er dokumentert. Eventuelle utbedringskostnader vil avhenge av funn og kan avvike vesentlig fra foreløpige estimater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### Underetasje-Bad

Bad fra byggeår vurdert utifra type sluk. Våtrommet er senere oppgradert i 2002 med smøremembran, fliser, delvis nytt røropplegg og inventar med armaturer. Opplysninger gitt av selger. Flislagt gulv. Flislagte vegger, malt betonghimling. Servantskap med nedsenket servant og ett-greps armatur. Speil, skap, belysning og stikkontakt på vegg over servant. Frittstående badekar med vegghengt armatur. Radiator på vegg. Synlige vannrør av kobber og metall vurdert til å være fra 2002 og byggeår. Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 2001. Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert støpejernsluk uten dokumenterte tettedetaljer. Tettesjikt/membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Fall fra døråpning mot sluk er målt til ca. 5 mm, som er lavere enn anbefalt. Oppbrett av membran ved terskel er ikke verifisert. Vannrør fra byggeår har passert forventet levetid og har usikker restlevetid. Det er også registrert bomlyd i fliser på gulv og vegg.

• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Det bør etableres dokumenterte tettedetaljer rundt sluk og ved terskel for å redusere risiko for vannlekkasjer til omkringliggende konstruksjoner. Membran og tettesjikt bør fornyes, da dagens løsning har overskredet forventet levetid, noe som øker risikoen for fuktskader. Vannrør fra byggeår bør skiftes ut for å unngå lekkasjer som følge av alder og usikker restlevetid. Bomlyd i fliser indikerer dårlig vedheft, og fliser med bom bør utbedres for å forhindre vanninntrengning og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold- Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betongheller og treverk(sviller).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Støttemur av treverk ved garasje viser store skjevheter, vurdert å skyldes jordtrykk over tid. Konstruksjonen fremstår som sterkt svekket, og det foreligger risiko for kollaps dersom belastningen øker eller forholdene forverres.

• Tiltak:

Støttemuren av treverk ved garasjen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig stabilitet og hindre kollaps. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for strukturell svikt eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Tomteforhold - Oljetank

Det er i følge selgers opplysninger en nedgravd en oljetank på eiendommen. Tanken er av ukjent størrelse og er vurdert til å være fra byggeår.

• Det er avvik:

Fra 2020 er det forbud mot bruk av fossil olje og parafin til oppvarming i boliger.

Eksisterende oljefyringsanlegg kan ikke benyttes til dette formålet, men kan i noen tilfeller bygges om til annen energikilde. Eventuell oljetank som tas ut av bruk skal tømmes og rengjøres, og håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Dette innebærer normalt at tanken fjernes eller sikres på forskriftsmessig måte.

• Tiltak:

Manglende sanering eller ukjent tilstand på oljetank kan medføre forurensningsfare og økonomisk ansvar for eier. Det anbefales å avklare status for eventuell oljetank, herunder dokumentasjon på sanering eller forskriftsmessig håndtering, samt vurdere omlegging av oppvarmingsløsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ANNET:

Elektrisk anlegg:

Sikringskap plassert i kott i hall 1. etasje. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen. 230V anlegg.

2.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Svar: Byggår

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

Svar: Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Svar: Nei. Det er etablert utelys i 2021 og skiftet sikringer i skap oppe og nede i boligen. Samsvarserklæringer ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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?

Svar: Ja. Det elektriske anlegget fremstår som delvis fra 1960, med enkelte oppgraderinger utført senere. Omfanget av nyere og eldre installasjoner er ikke kjent. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på befaringstidspunktet, og anlegget vurderes derfor som udokumentert.

Generell kommentar: Deler av installasjonen har høy alder og kan ha svekket sikkerhetsnivå. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet om anleggets faktiske tilstand anbefales det å gjennomføre en utvidet el kontroll

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

- Tomteforhold > Septiktank

- Tomteforhold > Andre tomteforhold

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Utvendige trapper: Risiko for personskade som følge av glatte overflater og svikt i råteskadede trinn. Det anbefales utskifting av trapper eller skadde konstruksjonsdeler, da råteskader normalt ikke lar seg reparere varig. Overflater bør etableres med sklisikring, for eksempel riflede trinn, friksjonsbelegg eller tilsvarende løsning. Sørge for god vannavrenning og vedlikehold for å hindre framtidig fukt- og råteutvikling.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er behov for tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk og åpninger på utvendig veranda bør utbedres slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Manglende håndløper i innvendig trapp bør monteres for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko for beboere. Utskifting av råteskadede trinn og etablering av sklisikre overflater anbefales for å hindre personskader som følge av glatte eller sviktende trinn. God vannavrenning og jevnlig vedlikehold bør sikres for å forebygge framtidig fukt- og råteskader.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Sammendrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Boligen ble kjøpt 1993.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

2.1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Firmanavn: Allsidige vvs a/s.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2016. Har etterspurt dokumentasjon fra utførende, uten svar. Faktura foreligger hos megler.

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

Svar:Ja.

2.3. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

Svar: Ble gjort i forbindelse med oppussing av badet i 1. etasje. Av Allsidige VVS. Vi har

ikke mottatt samsvarerklæring, men har fakturaer fra utførende.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

5.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994.

Firmanavn: O. Johansen & Sønner.

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer i 1. etasje ble skiftet.

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

Svar: Ja. Nordøstlige hjørne i kjellerstue har setningsskade.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

11.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Firmanavn: Usikker.

Beskrivelse av arbeidet: Drenerte rundt huset i 1994.

11.2. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen.

11.3. Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Svar: To sider mot nordøst.

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

Svar: Ja.- Kommunen reparerte en sprukket vannledning i hagen i 2008.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

14.2. Hvilket år ble jobben fullført?

Svar: 2008.

Firmanavn: Kommunen.

Beskrivelse av arbeidet: Sprukket vannledning i hagen, den ble funnet og reparert i 1994. Er usikker om det var kommunen som gjorde det, men de godkjente arbeidet.

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

Svar: Ja. Peis 1. etg., den fungerer ikke bra, vi har brukt den kun en gang. Peis i kjellerstue/ peisestue fungerer meget bra og er bruk veldig mye de årene vi har bodd her.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Svar: Ja. På sørsiden av tomten, denne er tom, men ikke sannert. Angående septikktank er denne fylt igjen i regi av kommunen.

21.1. Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja. Megler opplyser at kommunen ikke finner dokumenter vedrørende ferdigattest og byggetillatelser på sak.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

## **Innhold**

Boligen ligger på 2 plan og inneholder:

1.etasje- Entre, hall, stue, kjøkken, bad, 3 soverom

Underetasje- Entre, soverom, peisstue, gang, fyrrom, bad, toalettrom, bod

I tillegg disponerer boligen en redskapsbod og tilliggende garasje

## **Standard**

Enebolig med tilliggende garasje over to plan samt kaldtloft. Boligen er opplyst å være oppført i 1960. Biloppstillingsplasser foran boligen. Boligen er oppgradert i forskjellige tidsperioder og det nevnes bad fra 2016 og tiltak i takkonstruksjon i stue/ kjøkken med oppgradering av konstruksjonen i 2006. Boligen fremstår stedvis med etterslep på vedlikehold og aldersrelaterte avvik som trenger oppfølging. Vær oppmerksom på at de eldste bygningsdelene på huset er fra 1960 å vil kreve vedlikehold og oppfølging. Oppgraderte bygningsdeler har ikke nødvendigvis byggteknisk standard fra det året den ble oppgradert.

UTVENDIG

Taket er besiktiget ved å fysisk være på taket. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takpapp opplyst av selger å være fra ca 1990. Pipebeslag opplyst å være fra 1993. Renner og beslag vurdert til å være fra 1990-1993. Adkomst til kaldtloft via luke i hall i 1. etasje. Synlige taksperrer av treverk opplagret på fagverksramme(bærende vegg). Synlig undertak av taktro(rupanel). Undergurter(bjelker) isolert med mineralull og delvis belagt med plater. Gavlvegger med liggende trekledning. Yttervegger er vurdert til å være utført i siporex-/murkonstruksjoner med pussede overflater.

#### VINDUER OG DØRER

Boligen har vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1994 og 2004. Boligen har Slett entrèdør i 1. etasje fra byggeår. Utgangsdør i underetasje fra 1996. Balkongskyvedør i 1. etasje med to-lags isolerglass fra 2004.

#### VERANDA

Utgang fra stue til veranda på 9 m<sup>2</sup>. Utkraget trekonstruksjon belagt med loddede metallplater fra 1993 i følge selgers opplysninger. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyden ble målt til ca 0,90 meter. Utvendige trapper av treverk.

#### INNVENDIG

1. etasje:

Gulvoverflater av: Fliser, heltregulv og laminatgulv.

Veggoverflater av: Tapetserte og malte murvegger.

Himlingsoverflater av: Malte platehimlinger og trepanel.

Underetasje:

Gulvoverflater av: Fliser, betong og heltregulv

Veggoverflater av: Pussede veggplater, trepanel samt tapetserte plater.

Himlingsoverflater av: Betong e.l og himlingsplater.

Slette og profilerte innerdører. Slette innerdører.

#### ETASJESKILLE

Etasjeskiller er vurdert til å være av betong og trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn og tilfarergulv/bjelkelag i underetasje. Etasjeskiller og gulv mot grunn er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

#### VÅTROM

Bad 1. etasje. Bad fra 2016 verifisert via årstall på sluk og selgers opplysninger-

Flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.

Vegghengt speilskap og belysning er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert håndduj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Synlige rør-i-rør koblinger. Synlige avløpsrør av plast.

#### KJØKKEN

1. etasje. Kjøkkeninnredning fra 1993 i følge selgers opplysninger. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av heltre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap plassert i nisje. Synlige vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflate med laminatgulv. Malte veggflater. Himlingsflate med trepanel.

#### PEISSTUE

Vedfyrt åpen peis i peisestue i underetasje. Vedfyrt åpen peis med ovninnsats i stue 1. etasje. Teglstainspipe. Underetasjen har utlektede vegger i peisestue. Veggene ligger ikke under bakkenivå, og det er derfor ikke utført hulltaking eller fuktmåling. Skjulte konstruksjonsforhold lar seg dermed ikke vurdere fullt ut. Synlige overflater er vurdert.

#### VÅTROM- UNDERETASJE

Bad i underetasje. Bad fra byggeår vurdert utifra type sluk. Våtrommet er senere oppgradert i 2002 med smøremembran, fliser, delvis nytt røropplegg og inventar med armaturer. Opplysninger gitt av selger. Flislagt gulv. Flislagte vegger, malt betonghimling. Servantskap med nedsenket servant og ett-greps armatur. Speil, skap, belysning og stikkontakt på vegg over servant. Frittstående badekar med vegghengt armatur. Radiator på vegg. Synlige vannrør av kobber og metall vurdert til å være fra 2002 og byggeår. Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 2002. Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

#### TOALETTROM

Toalettrom fra byggeår i følge selgers opplysninger. Toalett skiftet ca i år 2002. Flislagt gulv. Malte murvegger. Malt betonghimling. Radiator på vegg. Synlige vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av støpejern. Klaffventil på vegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør av kobber i boligen vurdert til å være fra byggeår, 1993 og 2001. Synlige vannrør av typen plastrør(rør-i-rør) vurdert til å være fra 2016. Hovedstoppekran plassert i fyrrom. Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 1993, 2001 og 2016. Synlige avløpsrør av støpejern. Stakeluke plassert i soverom i underetasje. Boligen har

luft-til-luft varmpumpe fra 2021 i følge selgers opplysninger. I følge selgers opplysninger er boligen utstyrt med et sentralvarmeanlegg fra byggår. Anlegget er konstruert for drift både med fyringsolje og elektrisitet, og består av kombinasjon av oljebrenner og elektrisk oppvarmingselement. Høiax varmtvannsbereder på 230 liter fra 2003. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, luft-til-luft varmpumpe vedfyrte åpne ildsteder, vedfyrte ovn og radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Anlegget er fra byggår i følge selgers opplysninger.

Sikringskap plassert i kott i hall 1. etasje. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen. 230V anlegg. Sikringskap plassert i fyrrom i underetasje. Automatsikringer.

#### TOMTEFORHOLD

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Drenering fra byggeåret. Selger opplyser at det er utført utbedringer på drenering ifm rørbrudd utenfor boligen i ca i 1994. Det er ikke dokumentert eksakt hva som er utført. Grunnmuren er pusset på utside og pusset/kledd igjen på innsiden, og det er derfor ikke mulig å visuelt verifisere materialtype. Selger har ingen sikre opplysninger om murens oppbygning. Takstmann tar forbehold om eventuelle egenskaper og tilstand knyttet til grunnmurens materiale, da dette kan påvirke vurdering av fukt- og bæreevne. Forstøtningsmurer av betongheller og treverk(sviller). Utvendige vann og avløpsledninger vurdert til å være fra byggår. Selger opplyser at det finnes en tidligere septiktank på eiendommen som skal være igjenfylt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og det er ikke mulig å verifisere tankens tilstand eller om den er korrekt tømt og fylt igjen i henhold til gjeldende krav. Det er i følge selgers opplysninger en nedgravd en oljetank på eiendommen. Tanken er av ukjent størrelse og er vurdert til å være fra byggår. Selger opplyser at det i ca år 2008 ble utført arbeider med å grøfte tomten for å lede vann vekk fra eiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon for dette og det er ukjent hva som eksakt er utført. Forholdet er ikke videre undersøkt.

#### REDSKAPSBOD

Det er oppført en bod med tilhørende takoverbygget terrasse. Samlet overbygd areal er anslagsvis ca. 23 m<sup>2</sup>. Tiltaket vurderes å kunne være søknadspliktig etter gjeldende regelverk. Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon. Det foreligger usikkerhet knyttet til lovlighet og godkjenning, og eventuelle avvik kan medføre krav om søknad, endring eller i ytterste konsekvens tilbakeføring. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og fremskaffe eventuell dokumentasjon.

#### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2021 i følge selgers opplysninger.
- skiftet sikringer i skap oppe og nede i boligen.
- Det er etablert utelys i 2021

2016:

- Bad pusset opp av Allsidige VVS
- Synlige vannrør av typen plastrør(rør-i-rør) vurdert til å være fra 2016.
- Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 1993, 2001 og 2016.

2008:

- Selger opplyser at det ble utført arbeider med å grøfte tomten for å lede vann vekk fra eiendommen.

2006:

- tiltak i takkonstruksjon i stue/ kjøkken med oppgradering av konstruksjonen i 2006.
- Selger opplyser at det i 2006, ble utført arbeider fra innsiden av boligen med etterisolering, etablering av lufting og dampspærre samt ny panel grunnet problemer med isdannelse på taket om vinteren.

2004:

- Vinduer med to-lags isolerglass fra 1994 og 2004.
- Balkongskyvedør i 1. etasje med to-lags isolerglass fra 2004.

2003:

- Høiax varmtvannsbereder på 230 liter fra 2003.

2002:

- Våtrommet er senere oppgradert i 2002 med smøremembran, fliser, delvis nytt røropplegg og inventar med armaturer.
- Toalett skiftet ca i år 2002.
- Synlige vannrør av kobber og metall vurdert til å være fra 2002 og byggeår.

2001:

- Synlige vannrør av kobber i boligen vurdert til å være fra byggeår, 1993 og 2001.
- Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 1993, 2001 og 2016.

1996:

- Utgangsdør i underetasje fra 1996.

1994:

- Selger opplyser om at alle vinduer i 1. etasje ble skiftet.
- Selger opplyser at det er utført utbedringer på drenering ifm rørbrudd utenfor boligen

Se tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

### **Parkering**

Boligen disponerer en tilliggende garasje samt biloppstillingsplass på tomta.

### **Radonmåling**

Det er ikke utført radonmåling. Boligen ligger i aktsomhetssone for radon.

### **Diverse**

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming kombinert med vedfyring og luft-til-luft varmepumpe. Oppvarmingssystemet inkluderer radiatorer tilknyttet et sentralvarmeanlegg fra byggeår, vedfyrte åpne ildsteder, og en luft-til-luft varmepumpe installert i 2021.

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 900 000

### Omkostninger kjøper

5 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

148 890 (Omkostninger totalt)

165 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 048 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 065 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 068 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 24 547 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter gjelder for hele året.

Kommunale avgifter fordeles slik:

Avløp kr 9 495,22,-

Feiing kr 1 190,00,-

Renovasjon kr 4 354,13,-

Vann kr 9 508,13,-

Sum kr 24 547,48,-

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 846 295 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 385 180 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 103, bruksnummer 121 i Rælingen kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen:

24.07.1939- dokumentnr: 2642- ERKLÆRING OM VANDBASIN

Bestemmelse om bruksrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kommentar: eier av bnr 6, gnr 103 gir tilattelse til oppføring av vannledninger og

vedlikehold av den til eier av bnr 52, gnr 103. Bruksretten er personlig. Verdien ansettes til kr 200,-

11.10.1960 - dokumentnr: 103338 -BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bruksrett

Kommentar: Skjøte for eiendommen med gnr 103, bnr 121. Samt er det bestemmelser om gjerde. Kjøper bekoster seg for gjerdet rundt eiendommen. Kjøper påtar seg også kostnadene for eiendommens ervervelse, som målbrev, tinglysning av skjøte m.m. Tomten er begrenset til oppføring av enebolig i en etasje med adgang til innredning av kjelleretasje. Virksomhet er ikke tillatt å drive på tomten.

22.04.1963- dokumentnr: 101312 - BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver: Rælingen Kommune.

Kommentar:Eier av gnr 103, bnr 121 gir Rælingen kommune retten til å oppføre offentlig vannledning over eiendommen i linjeføringen som påvist i marken. Samt følger retten til tilgang og vedlikehold av ledningene.

08.09.1959- dokumentnr: 102554- REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3224 GNR: 103 BNR: 97

Kommentar: Oppmåling av tomten og fordeling av eiendommen gnr 103 bnr 97, parsell nr 9. Tomten ble delt opp og eier og nabo ble enig i hvor grensa til tomten går. Samt ble det oppført hvor rørprosjekt skal legges.

01.01.2020 -dokumentnr: 31395 - OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0228 GNR: 103 BNR: 121

Kommentar: Tidligere kommunenummer 0228 som nå er omnummerert til 3224.

Dokumentet kan ikke bestilles

01.01.2024- dokumentnr: 135997- OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3027 GNR: 103 BNR: 121

Kommentar:Tidligere kommunenummer 3027 som nå er omnummerert til 3224.

Dokumentet kan ikke bestilles

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Da tiltaket ikke er omsøkt etter 01.01.1998, vil det ikke være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen så langt det lar seg gjøre.

Det foreligger byggetillatelseskort datert 22.02.1924 for graving  
Det foreligger byggeanmeldelse datert 01.10.1959 for bygging av våningshus.

Det foreligger i tillegg byggegodkjente tegninger datert 01.10.1959.  
Tegningene stemmer med dagens bruk i 1. etasjen, men avviker litt fra dagens bruk, følgende endringer er gjort i underetasjen:  
-Bad er oppført hvor vaskerom var i byggetegningene  
-Soverom er oppført hvor oppholdsrom var i byggetegningene  
-Entre er oppført hvor oppholdsrom var i byggetegningene.

Selger opplyser i tillegg i egenerklæringseskjemaet at peisen i 1.etasje ikke fungerer.

Det er ikke søkadspliktig ved bruksendring fra primær rom til primær rom.  
Bruksendring fra sekundærrom til primærrom er søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig arbeid som utføres og nåværende- og tidligere arbeid utført på boligen.  
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.  
Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2022-2033 med formål boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire og radon i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine kart.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

## Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 900 Garantipremie/inneståelse  
5 500 Kommunale opplysninger  
29 900 Markedspakke  
7 900 Oppgjørshonorar  
3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
16 900 Tilretteleggingsgebyr (kunderabatt - 3000,-)  
3 900 Visninger/overtakelse pr. stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 147 300

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

### **Ansvarlig megler**

Kamilla Benum Braanen  
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
[kamilla.benum.braanen@aktiv.no](mailto:kamilla.benum.braanen@aktiv.no)  
Tlf: 417 30 427

### **Ansvarlig megler bistås av**

Kamilla Benum Braanen  
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
[kamilla.benum.braanen@aktiv.no](mailto:kamilla.benum.braanen@aktiv.no)  
Tlf: 417 30 427

### **Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

10.04.2026

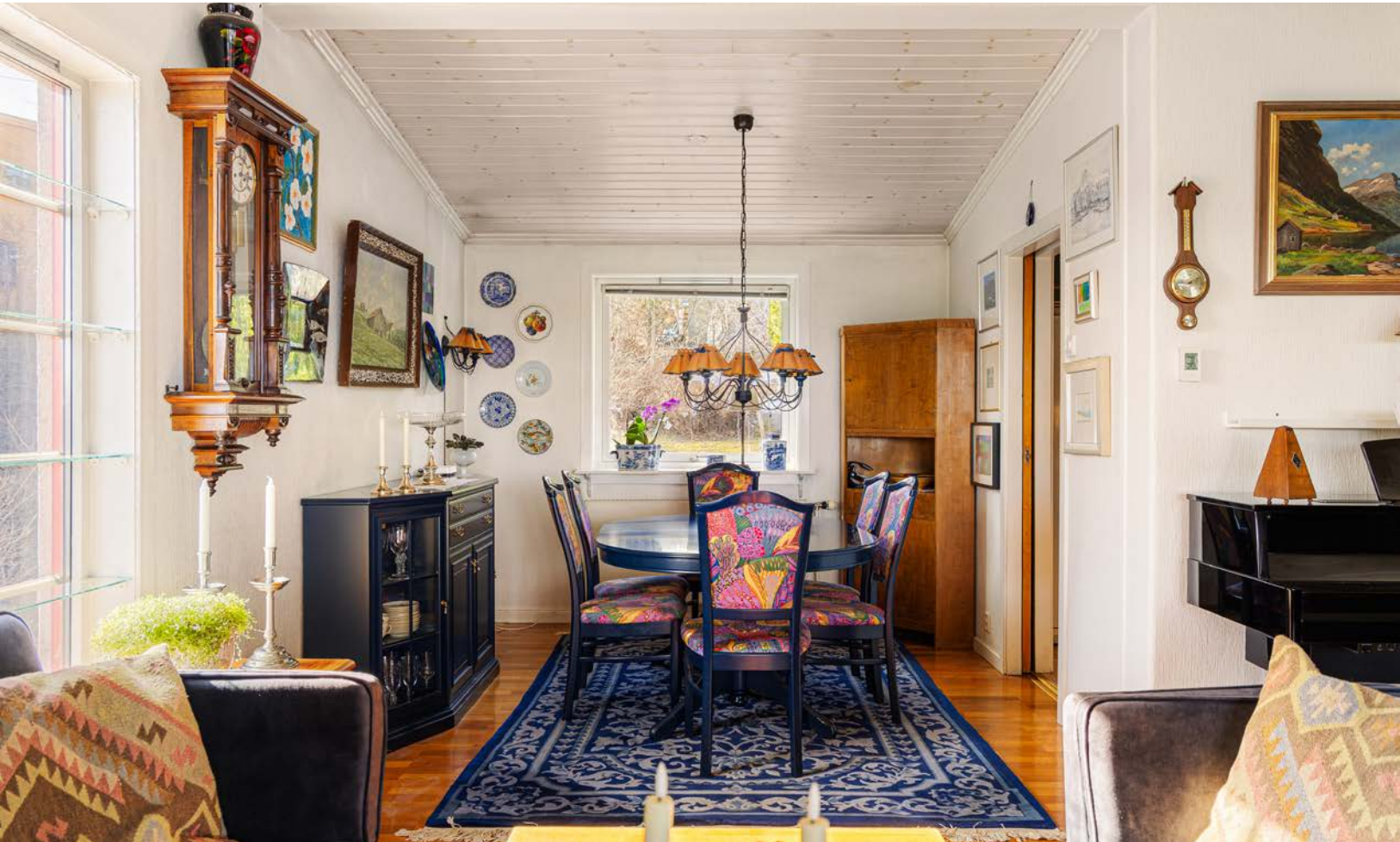
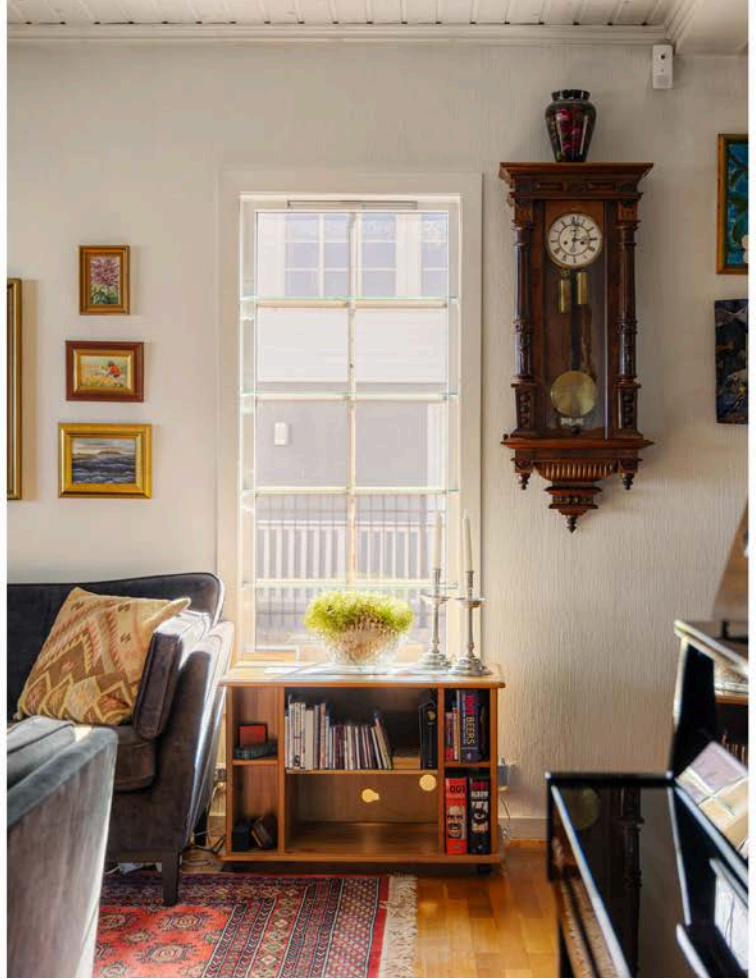


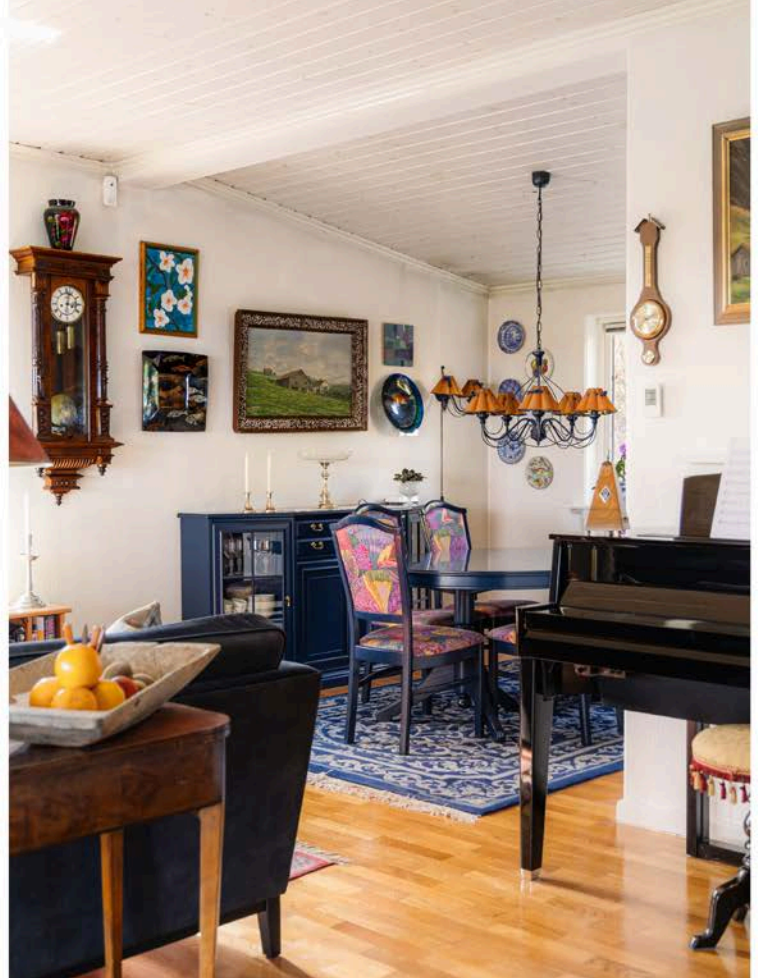








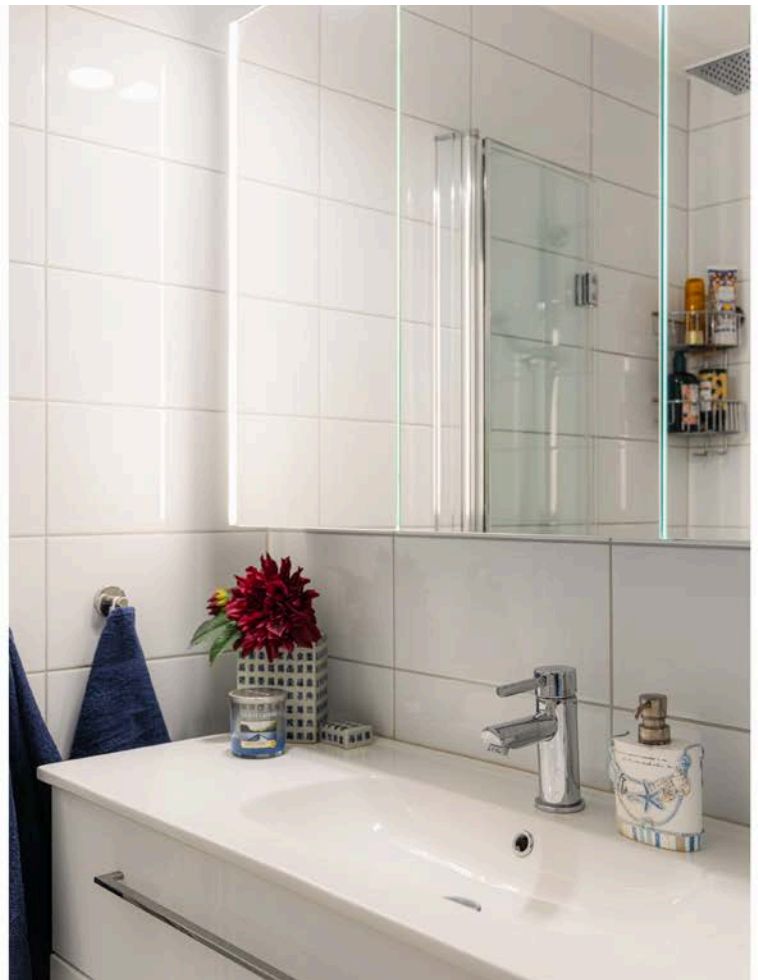


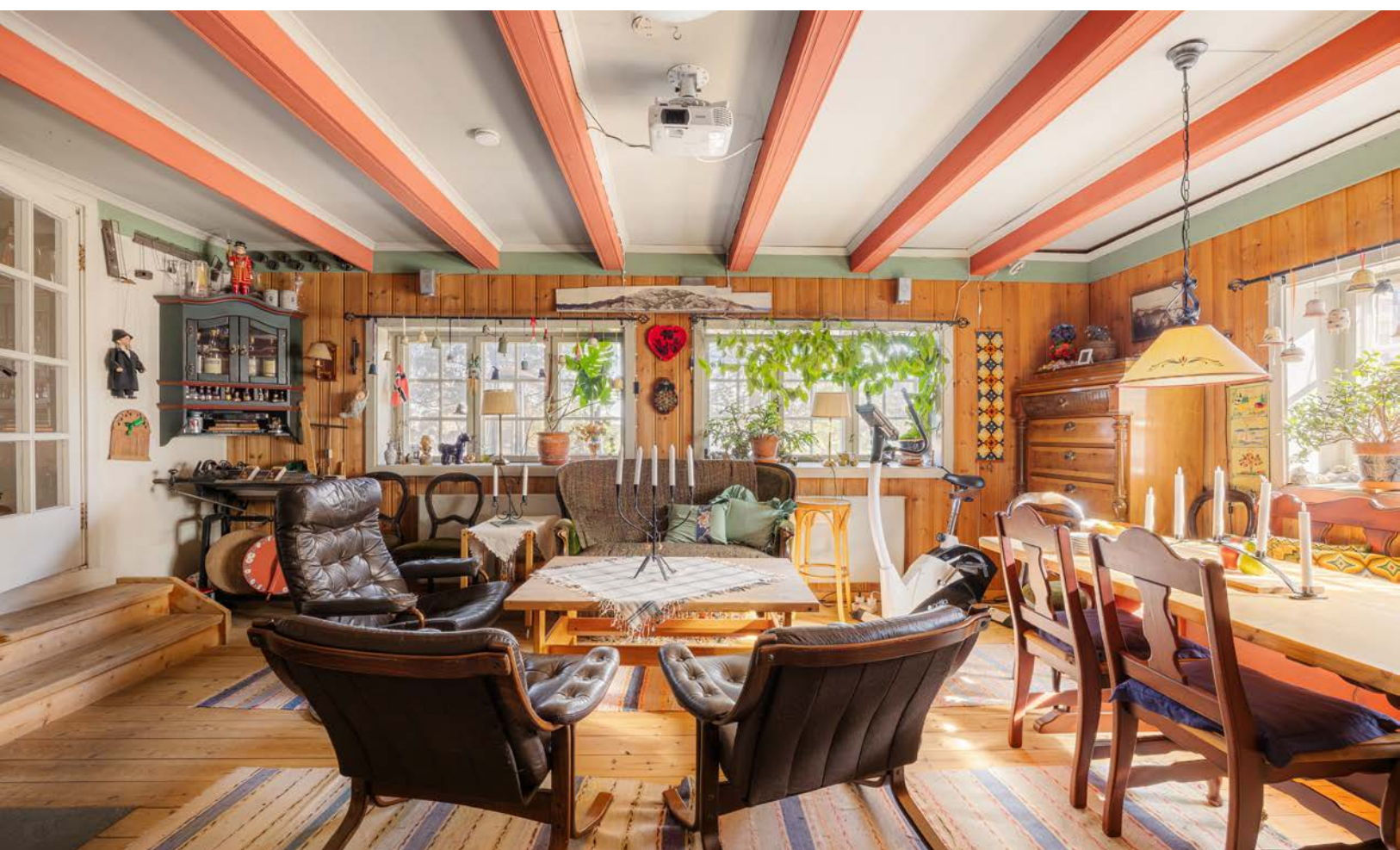
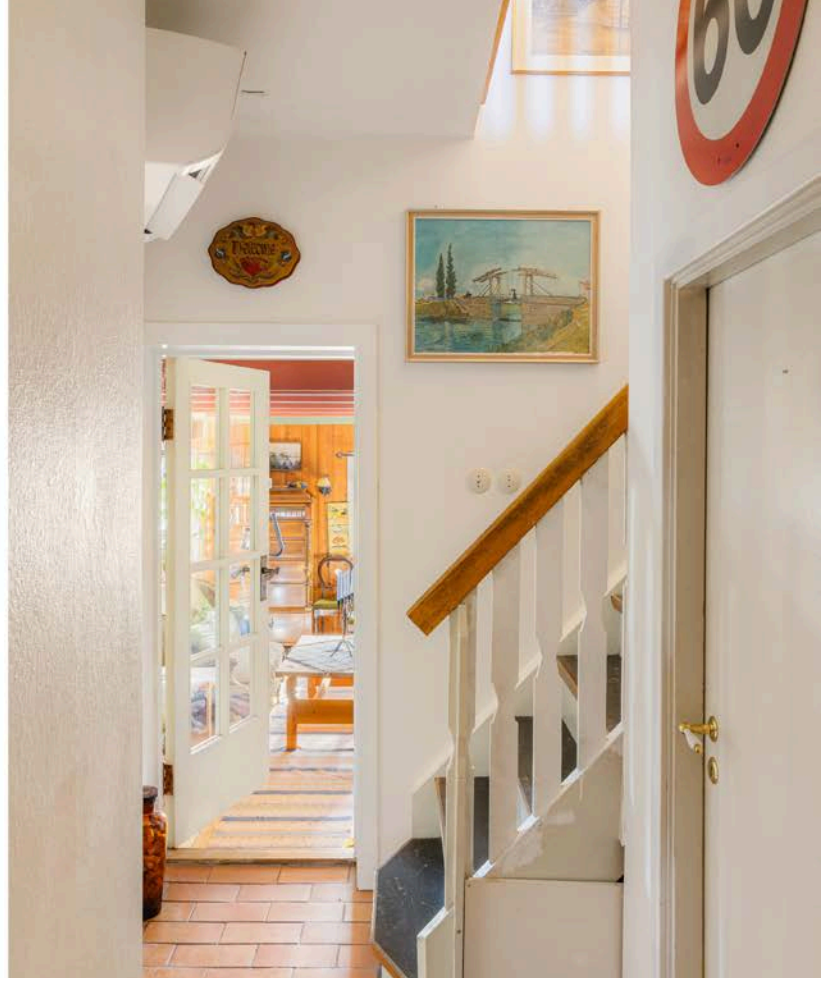








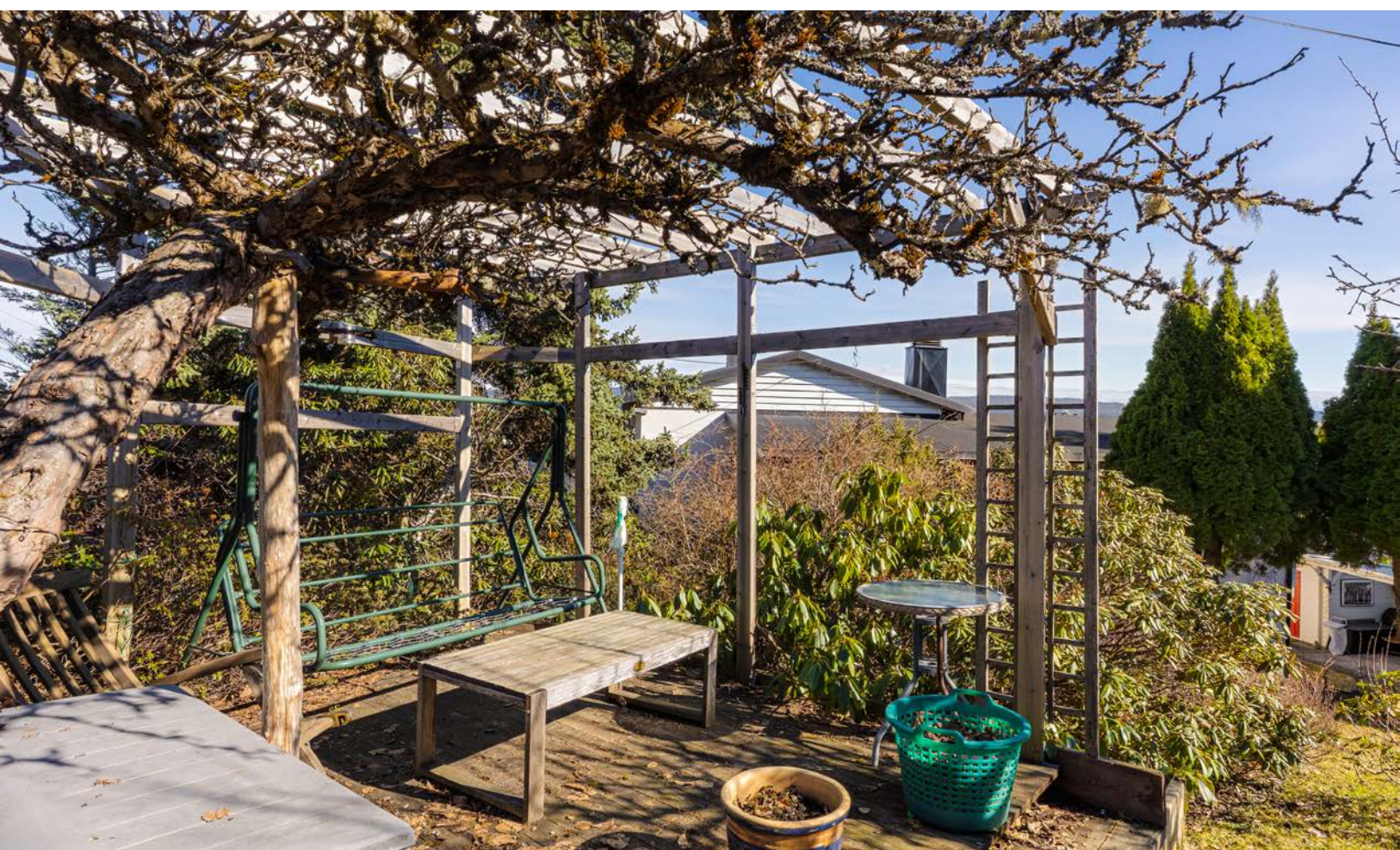






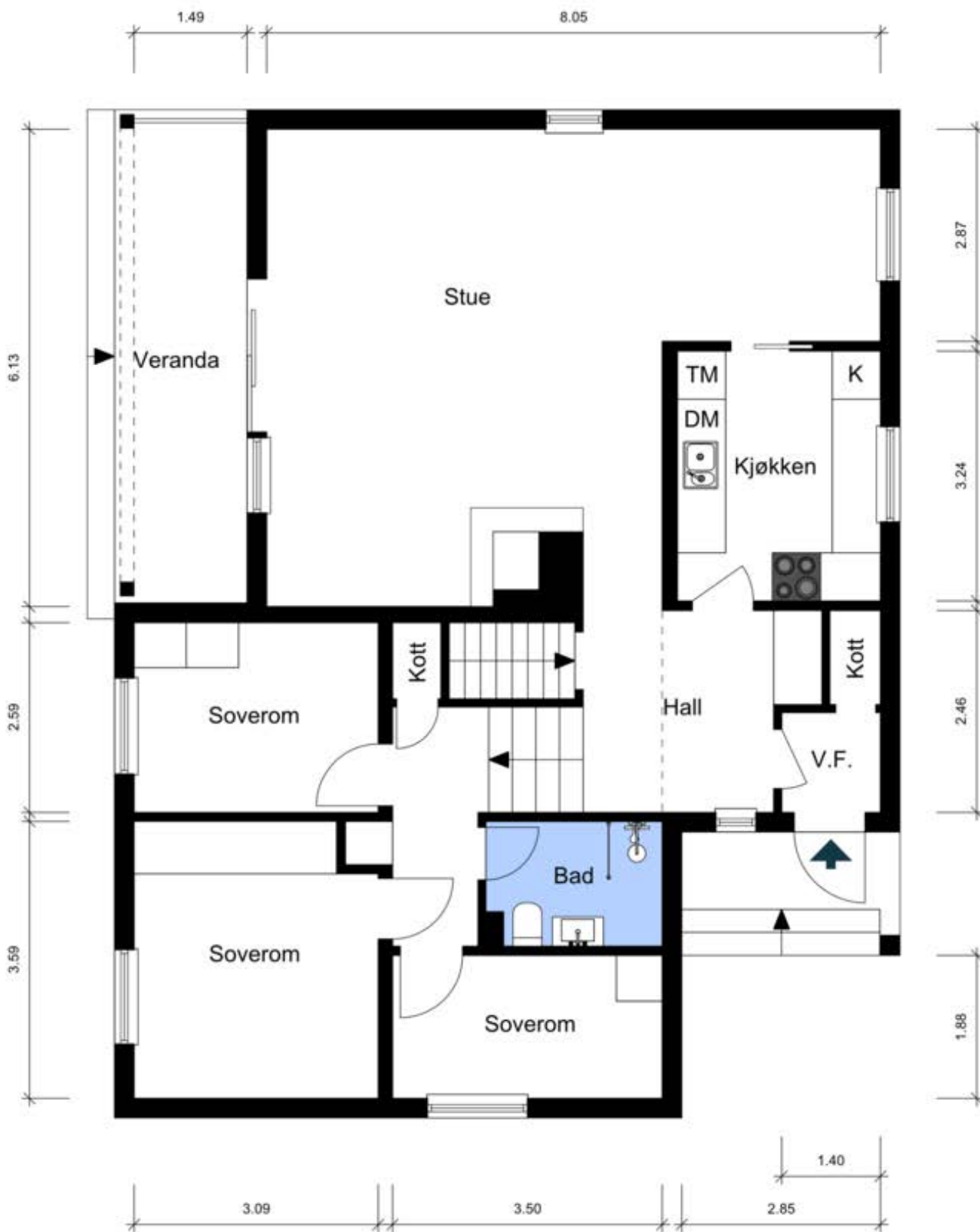




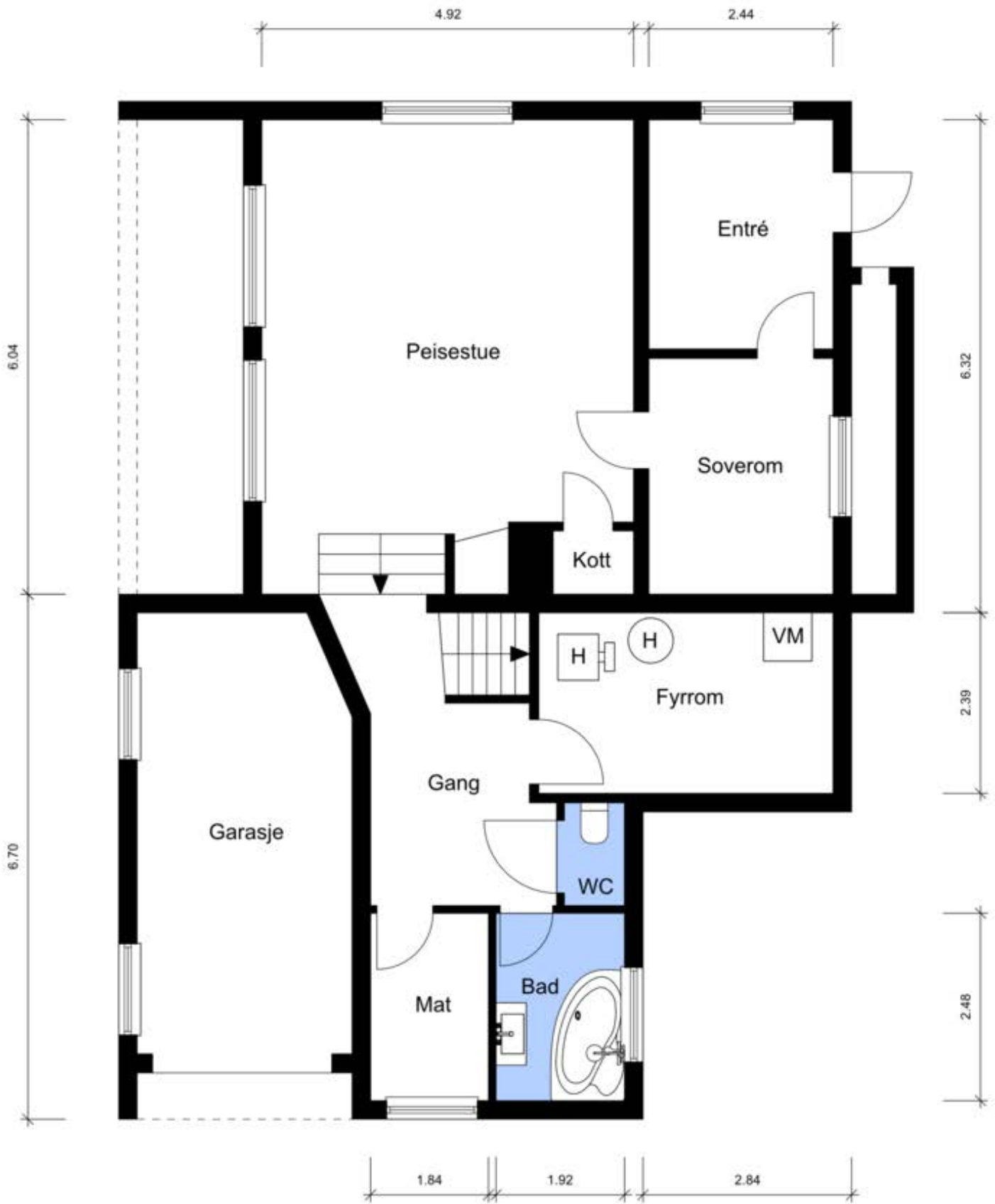








Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Smievegen 10 , 2005 RÆLINGEN



RÆLINGEN kommune



gnr. 103, bnr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m<sup>2</sup> BRA-i: 179 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 22461-1122

Eiendomsverdi ref nr: RT1776

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tim Roar Fauske



**RAMBOLL**

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

## Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske

Ekstern Takstingeniør

tim.roar.fauske@ramboll.no

480 36 172



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med tilliggende garasje over to plan samt kaldtloft. Boligen er opplyst å være oppført i 1960. Biloppstillingsplasser foran boligen. Boligen er oppgradert i forskjellige tidsperioder og det nevnes bad fra 2016 og tiltak i takkonstruksjon i stue/kjøkken med oppgradering av konstruksjonen i 2006. Boligen fremstår stedvis med etterslep på vedlikehold og aldersrelaterte avvik som trenger oppfølging. Vær oppmerksom på at de eldste bygningsdelene på huset er fra 1960 å vil kreve vedlikehold og oppfølging. Oppgraderte bygningsdeler har ikke nødvendigvis byggeteknisk standard fra det året den ble oppgradert.

## Enebolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget ved å fysisk være på taket. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takpapp opplyst av selger å være fra ca 1990.

Pipebeslag opplyst å være fra 1993.

Renner og beslag vurdert til å være fra 1990-1993.

Adkomst til kaldtloft via luke i hall i 1. etasje. Synlige taksperrer av treverk opplagret på fagverksramme(bærende vegg). Synlig undertak av taktro(rupanel). Undergurter(bjelker) isolert med mineralull og delvis belagt med plater.

Gavlvegger med liggende trekledning.

Yttervegger er vurdert til å være utført i siporex-/murkonstruksjoner med pussede overflater. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om at endelig materialidentifikasjon kan avvike dersom konstruksjonen åpnes eller undersøkes nærmere.

Boligen har vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1994 og 2004. Boligen har Slette entrèdør i 1. etasje fra byggeår. Utgangsdør i underetasje fra 1996. Balkongskvyedør i 1. etasje med to-lags isolerglass fra 2004.

Utgang fra stue til veranda på 9 m2. Utkraget trekonstruksjon belagt med loddede metallplater fra 1993 i følge selgers opplysninger. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyden ble målt til ca 0,90 meter.

Utvendige trapper av treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### 1. Etasje

Gulvoverflater av: Fliser, heltregulv og laminatgulv.  
Veggoverflater av: Tapetserte og malte murvegger.  
Himlingsoverflater av: Malte platehimlinger og trepanel.

#### Underetasje:

Gulvoverflater av: Fliser, betong og heltregulv  
Veggoverflater av: Pussede veggflater, trepanel samt tapetserte flater.  
Himlingsoverflater av: Betong e.l og himlingsplater.

Slette og profilerte innerdører.

Slette innerdører.

Etasjeskiller er vurdert til å være av betong og trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn og tilfarergulv/bjelkelag i underetasje. Etasjeskiller og gulv mot grunn er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

Vedfyrt åpen peis i peisestue i underetasje. Vedfyrt åpen peis med ovennattsats i stue 1. etasje. Teglsteinspipe.

Underetasjen har utlektede vegger i peisestue. Veggene ligger ikke under bakkenivå, og det er derfor ikke utført hulltaking eller fuktmåling. Skjulte konstruksjonsforhold lar seg dermed ikke vurdere fullt ut. Synlige overflater er vurdert.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1. etasje.

Bad fra 2016 verifisert via årstall på sluk og selgers opplysninger-Flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap og belysning er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Synlige rør-i-rør koblinger er avløpsrør av plast.

#### Bad i underetasje.

Bad fra byggeår vurdert utifra type sluk. Våtrommet er senere oppgradert i 2002 med smøremembran, fliser, delvis nytt røropplegg og inventar med armaturer. Opplysninger gitt av selger. Flislagt gulv. Flislagte vegger, malt betonghimling. Servantskap med nedsenket servant og ett-greps armatur. Speil, skap, belysning og stikkontakt på vegg over servant. Frittstående badekar med vegghengt armatur. Radiator på vegg. Synlige vannrør av kobber og metall vurdert til å være fra 2002 og byggeår. Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 2002. Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje. Kjøkkeninnredning fra 1993 i følge selgers opplysninger. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av heltre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap plassert i nisje. Synlige vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflate med laminatgulv. Malte veggflater. Himlingsflate med trepanel.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom fra byggeår i følge selgers opplysninger. Toalett skiftet ca i år 2002. Flislagt gulv. Malte murvegger. Malt betonghimling. Radiator på vegg. Synlige vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av støpejern. Klaffventil på vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber i boligen vurdert til å være fra byggeår, 1993 og 2001. Synlige vannrør av typen plastrør(rør-i-rør) vurdert til å være fra 2016. Hovedstoppekran plassert i fyrrrom.

Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 1993, 2001 og 2016. Synlige avløpsrør av støpejern. Stakeluke plassert i soverom i underetasje.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2021 i følge selgers opplysninger.

I følge selgers opplysninger er boligen utstyrt med et sentralvarmeanlegg fra byggår. Anlegget er konstruert for drift både med fyringsolje og elektrisitet, og består av kombinasjon av oljebrenner og elektrisk oppvarmingsselement.

Høiax varmtvannsbereder på 230 liter fra 2003.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe vedfyrte åpne ildsteder, vedfyrte ovn og radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Anlegget er fra byggeår i følge selgers opplysninger.

Sikringskap plassert i kott i hall 1. etasje. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen. 230V anlegg. Sikringskap plassert i fyrrrom i underetasje. Automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering fra byggeåret. Selger opplyser at det er utført utbedringer på drenering ifm rørbrudd utenfor boligen i ca i 1994. Det er ikke dokumentert eksakt hva som er utført.

Grunnmuren er pusset på utside og pusset/kledd igjen på innsiden, og det er derfor ikke mulig å visuelt verifisere materialtype. Selger har ingen sikre opplysninger om murens oppbygning. Takstmann tar forbehold om eventuelle egenskaper og tilstand knyttet til grunnmurens materiale, da dette kan påvirke vurdering av fukt- og bæreevne.

Forstøtningsmur av betongheller og treverk(sviller).

Utvendige vann og avløpsledninger vurdert til å være fra byggeår.

Selger opplyser at det finnes en tidligere septiktank på eiendommen som skal være igjennfyllt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og det er ikke mulig å verifisere tankens tilstand eller om den er korrekt tømt og fylt igjen i henhold til gjeldende krav.

Det er i følge selgers opplysninger en nedgravd en oljetank på eiendommen. Tanken er av ukjent størrelse og er vurdert til å være fra byggeår.

Selger opplyser at det i ca år 2008 ble utført arbeider med å grøfte tomten for å lede vann vekk fra eiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon for dette og det er ukjent hva som eksakt er utført. Forholdet er ikke videre undersøkt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det foreligger godkjente plantegninger som samsvarer med dagens bruk, og bygget vurderes å være i tråd med gjeldende regelverk for planløsning og formål. Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Manglende ferdigattest gir noe usikkerhet knyttet til formell dokumentasjon og eventuelle kommunale krav. Det anbefales å kontakte plan- og bygningsetaten for avklaring.

## Redskapsbod

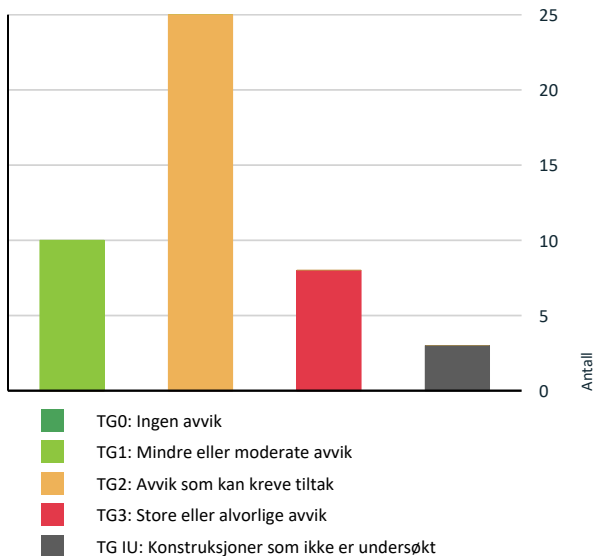
- Det foreligger ikke tegninger

Det er oppført en bod med tilhørende takoverbygget terrasse. Samlet overbygd areal er anslagsvis ca. 23 m<sup>2</sup>. Tiltaket vurderes å kunne være søknadspliktig etter gjeldende regelverk. Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon.

Det foreligger usikkerhet knyttet til lovlighet og godkjenning, og eventuelle avvik kan medføre krav om søknad, endring eller i ytterste konsekvens tilbakeføring. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og fremskaffe eventuell dokumentasjon.

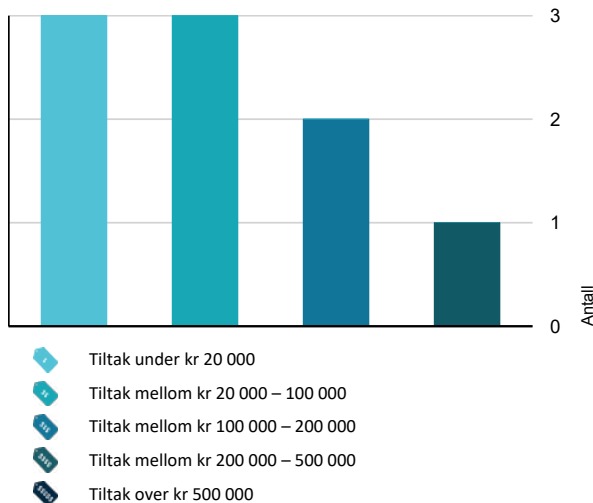
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 utvendig bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befæringsdatoen.

Alle målinger, fuktstøk ol. Er de faktiske forholdene på befæringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgraden.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert omfattende slitasje på yttertaket, som er tekket med takpapp fra ca. 1990. Det er observert hull ved mange av stormkrokene. Dette skyldes kombinasjon av feil type stormkroker samt aldring og materialtretthet i tekkingen. I tillegg er det flere stedvise sprekker i takpappen. Tekkingen vurderes å ha funksjonssvikt og anses å ha passert anbefalt levetid. Tilstanden medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

##### ! Utvendig > Luftehatt.

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert lekkasje fra takhatten, bekreftet ved synlige fuktmerker og fuktinntrengning på kaldtloftet. Det ble ved fuktmåling med Protimeter fuktmålingsinstrument og pig i treverk registrert forhøyede verdier i området. Lekkasjen vurderes å skyldes mangelfull tetting rundt takhatten og/eller slitasje på gjennomføringen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

Det er avvik:

Vinduer med dobbelt glassfelt fra byggeår viser tegn til betydelig slitasje. Det er registrert sprekker i rammer, manglende vedlikehold og råteskader i nedre deler av vinduene. Skadene indikerer langvarig fuktpåvirkning samt utilstrekkelig overflatebehandling over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm i peisestue i underetasje. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik og synlige avvik i gulv/himling.

Det er registrert skjevheter i gulv, samt sprekker i himling og tilstøtende veggflater i hjørnet av peisestuen. Gulvet fremstår som nedsunken, og bevegelser i konstruksjonen har medført avvik i både vegg og himling. Tidligere dokumentert skadehistorikk viser at området har vært påvirket av setninger i grunnmassene og tidligere vannlekkasje, noe som kan forklare dagens deformasjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

Det er avvik:

Støttetur av treverk ved garasje viser store skjevheter, vurdert å skyldes jordtrykk over tid. Konstruksjonen fremstår som sterkt svekket, og det foreligger risiko for kollaps dersom belastningen øker eller forholdene forverres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

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

Det er avvik:

Fra 2020 er det forbud mot bruk av fossil olje og parafin til oppvarming i boliger. Eksisterende oljefyringsanlegg kan ikke benyttes til dette formålet, men kan i noen tilfeller bygges om til annen energikilde.

Eventuell oljetank som tas ut av bruk skal tømmes og rengjøres, og håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Dette innebærer normalt at tanken fjernes eller sikres på forskriftsmessig måte.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble på undersiden av badet i himling i matbod observert fuktmerke og avleiringer. Det ble med protimeter fuktsøkingsinstrument utført fuktøk i himlingen og det ble registrert utslag som ikke kan utelukke lekkasje/rørbrudd eller lignende. Området er vurdert til å være under innebygget systerne/rørkasse. Eksakt årsak er ikke kjent, men bør også sees i sammenheng med påviste fuktskader på kaldtloft ved luftehatt på tak.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

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

Det er registrert støpejernsluk uten dokumenterte tette detaljer. Tettesjikt/membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Fall fra døråpning mot sluk er målt til ca. 5 mm, som er lavere enn anbefalt. Oppbrett av membran ved terskel er ikke verifisert. Vannrør fra byggeår har passert forventet levetid og har usikker restlevetid. Det er også registrert bomlyd i fliser på gulv og vegg.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

### ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Takrenner og beslag vurderes å ha passert forventet brukstid. Det er registrert stedvis lekkasje i skjøter og ender, noe som indikerer både aldringsslitasje og redusert tetthet i sammenføyninger. Det er også observert frostspreng på enkelte nedløpsrør, som ytterligere svekker funksjonen og øker risikoen for vannpåvirkning på fasade og grunnmur.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert riss flere steder i pussede overflater på ytterveggene. Rissene vurderes å skyldes kombinasjon av bevegelser i underlaget, aldringssslitasje og normal materialrespons over tid. Pussede overflater på siporex/murkonstruksjoner er generelt sårbare for vannpåvirkning når overflaten får brudd, og rissene representerer derfor et potensielt svakt punkt i klimaskjermen.

Det overbygde terrasseområdet bærer preg av ufaglært utførelse. Flere konstruktive forhold avviker fra normalt fagmessig standard. Det er registrert at takkonstruksjonen er underdimensjonert, noe som kan medføre utilstrekkelig bæreevne og redusert sikkerhet ved snølast eller andre påkjenninger. Under befaringen ble det også observert en provisorisk støttestolpe som stod løs.

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

Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på kaldtloftet, særlig på undertak og enkelte konstruksjonsoverflater. Svertesoppen vurderes å skyldes begrenset ventilasjon, kombinert med fuktpåvirkning over tid. Det kan i tillegg ikke utelukkes fuktgjennomtrengning fra yttertaket. Det er videre observert manglende eller utilstrekkelige luftespalter langs raft/overgang vegg-tak, noe som hindrer nødvendig luftsirkulasjon i kaldtloftet.

Det er synlig lekkasje fra luftehatten. Se eget punkt om luftehatt for ytterligere vurdering og kostnadsestimat.

## ! Utvendig > Takkonstruksjon over stue/kjøkken. [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skråtakets konstruksjon er igjenbygget og oppbygning er derfor ukjent. Det ble ikke registrert avvik eller fukt på tilgjengelige flater. Yttertaket har imidlertid TG3 grunnet påviste avvik som medfører økt risiko for fremtidig vanninntrengning. Da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll, vurderes risikoen for skjulte forhold som forhøyet. TG2 settes.

## ! Utvendig > Kaldtloft over Vindfang, kott og hall. [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kaldtloftet har ingen tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Lufting av takkonstruksjonen kan derfor ikke verifiseres. Yttertaket er vurdert til TG3, og manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden på kaldtloftet og økt risiko for fuktrelaterede skader. Det settes derfor TG2 på grunn av utilgjengelighet, usikker lufting og risiko knyttet til yttertaket tilstand.

## ! Utvendig > Overbygget markterrasse. [Gå til side](#)

Det er avvik:

## ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendige trapper av treverk har råteskader og bør skiftes ut. Råte kan føre til kollaps i deler av trappen dersom belastningen blir for stor. Konstruksjonen forventes å ha begrenset restlevetid og forverres ved fortsatt fuktpåvirkning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

1. Etasje:

Det er registrert knirk i gulv i 1. etasje, noe som typisk skyldes bevegelser i undergulv, mangelfulle festepunkter eller naturlig uttørring og aldring i bjelkelaget. I tillegg er det observert stedvise sprekker i parkett, samt generell slitasje i overflater.

Det er registrert sot- og partikkelavleiringer på overflater i 1. etasje. Årsaken er ikke kjent, men forholdet kan være knyttet til ildsteder, radiatorer eller støvkondens. Støvkondens oppstår typisk ved kuldegjenomslag, hvor kondens danner et klebrig sjikt som støv og sotpartikler fester seg i. Tilstanden indikerer tidligere partikkelbelastning, men eksakt kilde lar seg ikke fastslå uten nærmere undersøkelser.

Underetasje:

Det er registrert bomlyd i flislagt gulv i gang i underetasjen, noe som indikerer mangelfull heft mellom gulvbelegg/overflate og underlag. Dette kan skyldes alder, fuktpåvirkning, tidligere limslipp eller bevegelser i undergulvet.

I peisestuen er det observert krympesprekker i heltregulv, som typisk oppstår ved fuktvariasjoner og naturlig bevegelse i treverk over tid. Dette vurderes primært som et alders- og materialrelatert forhold.

Det er videre registrert en sprekke i himling i venstre hjørne sett fra gang mot motstående vegg. Sprekken vurderes å kunne skyldes setninger, bevegelser i bjelkelag, eller svikt/uregelmessigheter i tilfarergulv/konstruksjon. Dette kan indikere konstruktiv bevegelighet som bør følges opp. Se ytterligere informasjon under avsnitt om etasjeskille/gulv mot grunn.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Selger opplyser at peisen i stue 1. etasje trekker dårlig og fungerer utilfredsstillende, og at det kan oppstå sotting ved bruk. Forholdet kan skyldes mangler ved trekk, røykløp eller peisens oppbygning. Det anbefales at peisen og fyringsanlegget undersøkes av kvalifisert fagperson, som feier/feiveresenet eller en sertifisert ildstedsmonter, for å avklare årsak og behov for utbedring.

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

Det er avvik:

Det er registrert stedvis synlig saltutslag på grunnmur og innvendige skillevegger stedvis i underetasjen blant annet i toalettrom, fyrrom og bod. Saltutslag oppstår når fukt transporterer salter til overflaten og indikerer at konstruksjonen har vært eksponert for fukt over tid.

Det er utført ikke-destruktiv fuktsøk på representative overflater. Fuktsøket gir indikasjoner som er forenlige med den visuelle vurderingen, men dette er ikke fuktmåling og kan ikke fastslå faktisk fuktinnhold i konstruksjonen. Endelig vurdering av omfang og årsak kan kun gjøres gjennom destruktive undersøkelser.

## ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert spor etter gnagere (mus) både på kaldloft og i matbod. Det faktiske omfanget er ukjent, og det er ikke mulig å fastslå om aktiviteten er pågående eller av eldre dato basert på visuell befaring. Gnagere kan medføre skade på isolasjon, dampsperre og øvrige bygningsmaterialer, samt gi lukt og forurensning. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke er synlige ved befaring.

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

Det er avvik:

Vannrør fra ca. 1960 har vesentlig overskredet forventet levetid. Vannrør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har usikker gjenværende brukstid.

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

Det er avvik:

Synlige avløpsrør av plast vurderes å være fra 1993, 2001 og 2016. Rør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Synlige avløpsrør av støpejern fra ca. 1960 har vesentlig overskredet forventet levetid.

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

Det er avvik:

Sentralvarmeanlegget er opplyst å være fra byggår. Ifølge selgers opplysninger er det ikke utført service siden 2014. Manglende vedlikehold over lang tid gjør at anleggets tekniske tilstand og funksjon er usikker, og det må påregnes behov for gjennomgang og eventuell oppgradering. (Anleggskomponenter som rør og radiatorer beskrives under punkt om vannbåren varme.)

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

Det er avvik:

TG. 2 er valgt på grunn av at elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

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

Det er avvik:

Rørføringer og radiatorer vurderes å være fra byggeår og har dermed vesentlig høy alder. Det er registrert korrosjon og fuktmerke i peisestue i underetasje. Det ble ikke registrert målbar fukt i området på befaringsstidspunktet, dette indikerer allikevel slitasje og mulig svekket materiale etter lang brukstid. Eldre varmeanlegg har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt, og tilstanden vurderes som usikker. Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting av komponenter.

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

Det er avvik:

Drenering fra ca. 1960 har passert forventet levetid. Det er observert saltutslag i underetasjen, som kan indikere sviktende drenering eller kapillærøppug fra grunnmuren. Det ble i tillegg observert manglende topplatt på synlig grunnmursplast. Det er usikkert om hele grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplast e.l. Dreneringens funksjon og kapasitet reduseres over tid, og systemet er nedgravd og skjult, slik at tilstanden må vurderes ut fra alder og visuelle observasjoner.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmur med ukjent materialtype har riss på både innvendige og utvendige flater. Årsak til rissene er ikke verifisert, og det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjon eller tidligere tiltak.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

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

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vann- og avløpsrørne vurderes å være fra byggeår og har dermed vesentlig høy alder. Eldre rørinstallasjoner har økt risiko for slitasje, avleiringer og redusert funksjon over tid. Det ble registrert klukkelyder fra avløp ved oppvaskkum, noe som kan indikere treg avrenning, innsnevring eller redusert lufting i eldre avløpsrør. Funksjonsavviket anses som forenlig med anleggets høye alder og understøtter behov for nærmere vurdering og mulig fremtidig utskifting. Tilstanden vurderes som usikker på grunn av alder og symptomer på redusert funksjon.

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert klukkelyd fra avløpsrør ved funksjonsstest av kjøkkenaramatur, noe som kan indikere utilstrekkelig lufting eller begynnende avløpsproblematikk. Vannrør er av eldre dato og har passert forventet levetid, med usikker restlevetid. Benkeplate har synlig slitasje ved vaskesone. Det er også registrert knirk i gulvkonstruksjonen.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert lokale riss i flisfugene samt partier hvor fugemassen mangler eller er redusert. Skadene vurderes som kosmetiske og uten vesentlig påvirkning på konstruksjonens funksjon. Tilstanden medfører per i dag ingen stor risiko for fuktskader, men bør utbedres for å opprettholde godt vedlikeholds nivå og forhindre videre forringelse.

Det be i tillegg observert en sprukket flis i venstre nedre hjørne i dusjone

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

Det er avvik:

Vegger i mur- og betongkonstruksjoner.

Hulltaking er ikke utført, da dette anses som et inngripende tiltak som kan medføre skade på konstruksjonen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

Det er utført ikke-destruktiv fuktmåling på tilgjengelige overflater uten unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Det påpekes at våtrommet har vegger under bakkenivå.

Det er synlig saltutslag i nærliggende rom, og det er registrert forhøyede fuktverdier med overflatesøk annet sted i etasjen.

Skulte forhold er ikke kontrollert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuell fukt i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales ved indikasjoner på fukt eller ved behov for verifisering.

## ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på vegg, som indikerer fukttransport i konstruksjonen (kapillær oppsug).

## ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannrør er av eldre dato og har passert forventet levetid. Avløpsrør i støpejern er fra ca. 1960 og har vesentlig overskredet forventet levetid. Rommet har kun naturlig avtrekk.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Sammendrag av boligens tilstand

Utvendige trapper: Risiko for personskade som følge av glatte overflater og svikt i råteskadede trinn. Det anbefales utskifting av trapper eller skadde konstruksjonsdeler, da råteskader normalt ikke lar seg reparere varig. Overflater bør etableres med skliskring, for eksempel riflede trinn, friksjonsbelegg eller tilsvarende løsning. Sørge for god vannavrenning og vedlikehold for å hindre framtidig fukt- og råteutvikling.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Opplysninger fra historisk grunnbok og selger.

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Boligen har moderat standard og generelt behov for vedlikehold, med flere bygningsdeler som nærmer seg eller har passert forventet levetid.

**Vedlikehold**  
Boligen bærer stedvis preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### **Beskrivelse**

Taket er besiktiget ved å fysisk være på taket.

Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takpapp opplyst av selger å være fra ca 1990. Pipebeslag opplyst å være fra 1993.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert omfattende slitasje på yttertaket, som er tekket med takpapp fra ca. 1990. Det er observert hull ved mange av stormkrokene. Dette skyldes kombinasjon av feil type stormkroker samt aldring og materialtretthet i tekkingen. I tillegg er det flere stedvise sprekker i takpappen. Tekkingen vurderes å ha funksjonssvikt og anses å ha passert anbefalt levetid. Tilstanden medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Taktekkingen bør skiftes ut for å hindre vanninntrengning og ytterligere skader på underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fukt- og råteskader betydelig, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Hull i takpapp ved stormkroker.



Sprekk i takpapp.



Hull i takpapp ved stormkroker.



Sprekk i takpapp.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner og beslag vurdert til å være fra 1990-1993.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner og beslag vurderes å ha passert forventet brukstid. Det er registrert stedvis lekkasje i skjøter og ender, noe som indikerer både aldringsslitasje og redusert tetthet i sammenføyninger. Det er også observert frostspreng på enkelte nedløpsrør, som ytterligere svekker funksjonen og øker risikoen for vannpåvirkning på fasade og grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner, beslag og nedløpsrør bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig bortledning av vann fra taket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på fasade og grunnmur, samt ytterligere forringelse av bygningsdelene.



Slitasje og vannansmling i takrenner.



rostspreng på nedløpsrør.

## TG 3 Luftehatt.

### Beskrivelse

Luftehatt av metall på takflate mot nord-vest.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje fra takhatten, bekreftet ved synlige fuktmerker og fuktinntrengning på kaldtloftet. Det ble ved fuktmåling med Protimeter fuktmålingsinstrument og pigg i treverk registrert forhøyede verdier i området. Lekkasjen vurderes å skyldes mangelfull tetting rundt takhatten og/eller slitasje på gjennomføringen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av tetting rundt takhatten og eventuelt bytte ut slitte deler og fuktskadet treverk for å hindre videre lekkasje.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader på kaldtloftet og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til råte, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Lekkasje på kaldtloft ved gjennomgang for luftehatt.



Lekkasje på kaldtloft ved gjennomgang for luftehatt.



Fuktmåling med pigg i undertak ved luftehatt.



Kort beslag ved luftehatt, mulig årsak til lekkasje synlig fra kaldtloft.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Gavlvegger med liggende trekledning.

Yttervegger er vurdert til å være utført i siporex-/murkonstruksjoner med pussede overflater. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om at endelig materialidentifikasjon kan avvike dersom konstruksjonen åpnes eller undersøkes nærmere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss flere steder i pussede overflater på ytterveggene. Rissene vurderes å skyldes kombinasjon av bevegelser i underlaget, aldringsslitasje og normal materialrespons over tid. Pussede overflater på siporex/murkonstruksjoner er generelt sårbare for vannpåvirkning når overflaten får brudd, og rissene representerer derfor et potensielt svakt punkt i klimaskjermen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i puss bør utbedres for å hindre fuktinntrekk og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Riss i pussede fasader, forsøkt utbedret med fugemasse.



Riss i pussede fasader, forsøkt utbedret med fugemasse.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Adkomst til kaldtloft via luke i hall i 1. etasje. Synlige taksperrer av treverk opplagret på fagverksramme(bærende vegg). Synlig undertak av taktro (rupanel). Undergurter(bjelker) isolert med mineralull og delvis belagt med plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på kaldtloftet, særlig på undertak og enkelte konstruksjonsoverflater. Svertesoppen vurderes å skyldes begrenset ventilasjon, kombinert med fuktpåvirkning over tid. Det kan i tillegg ikke utelukkes fuktgjennomtrengning fra yttertaket. Det er videre observert manglende eller utilstrekkelige luftespalter langs raft/overgang vegg-tak, noe som hindrer nødvendig luftsirkulasjon i kaldtloftet.

Det er synlig lekkasje fra luftehatten. Se eget punkt om luftehatt for ytterligere vurdering og kostnadsestimat.

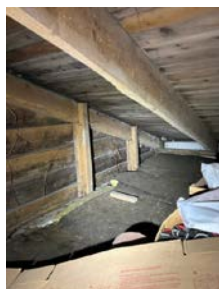
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon på kaldtloftet, blant annet ved å utbedre eller etablere luftespalter langs raft/overgang vegg-tak, for å sikre god luftsirkulasjon og redusere fuktbelastning.

Svertesopp bør fjernes, og årsaken til fuktpåvirkningen må undersøkes og utbedres for å hindre videre utvikling av sopp og skade på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for sopp- og råteskader, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.



Svertesopp og manglende lufting på kaldtloft.



Svertesopp og manglende lufting på kaldtloft.

## TG 2 Takkonstruksjon over stue/kjøkken.

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Selger opplyser at det i 2006, ble utført arbeider fra innsiden av boligen med etterisolering, etablering av lufting og dampsperre samt ny panel grunnet problemer med isdannelse på taket om vinteren. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eksakt hva som er gjort. Konstruksjonsoppbygningen igjenbygget og derfor ukjent.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Skråtakets konstruksjon er igjenbygget og oppbygning er derfor ukjent. Det ble ikke registrert avvik eller fukt på tilgjengelige flater. Yttertaket har imidlertid TG3 grunnet påviste avvik som medfører økt risiko for fremtidig vanninntrenging. Da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll, vurderes risikoen for skjulte forhold som forhøyet. TG2 settes.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte yttertaket på grunn av registrerte avvik og forhøyet risiko for vanninntrenging.

Manglende dokumentasjon og utilgjengelig konstruksjon gir økt usikkerhet og risiko for skjulte feil eller skader, herunder fukt- og råteutvikling over tid.

Videre undersøkelser bør utføres dersom det oppstår tegn til fukt, misfarging eller andre avvik i himling eller tilstøtende bygningsdeler.



Hull i takpapp over entrè/kjøkken

## **TG 2** Kaldtloft over Vindfang, kott og hall.

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Det er vurdert at det befinner seg et kaldtloft over Inngangsparti 1. etasje, kott og del av hall. Det er ikke tilgang til kaldtloftet og inspeksjon var ikke mulig på befaringstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kaldtloftet har ingen tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Lufting av takkonstruksjonen kan derfor ikke verifiseres. Yttertaket er vurdert til TG3, og manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden på kaldtloftet og økt risiko for fuktrelaterte skader. Det settes derfor TG2 på grunn av utilgjengelighet, usikker lufting og risiko knyttet til yttertakets tilstand.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsmulighet til kaldtloftet slik at tilstanden kan vurderes nærmere.

Manglende tilgang og usikkerhet rundt lufting medfører økt risiko for skjulte fuktskader og andre konstruksjonsfeil, noe som kan føre til kostbare utbedringer dersom skader oppstår.

Regelmessig tilsyn og god ventilering er viktig for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.



Takkonstruksjon med kaldtloft uten inspeksjonsmulighet.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1994 og 2004.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med dobbelt glassfelt fra byggeår viser tegn til betydelig slitasje. Det er registrert sprekker i rammer, manglende vedlikehold og råteskader i nedre deler av vinduene. Skadene indikerer langvarig fuktpåvirkning samt utilstrekkelig overflatebehandling over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med råteskader og sprekker bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende vedlikehold og utilstrekkelig overflatebehandling bør utbedres for å forlenge vinduenes levetid og sikre tilfredsstillende funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vindu i kjeller med slitasje og råte i bunnkarm.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har Slett entrèdør i 1. etasje fra byggeår. Utgangsdør i underetasje fra 1996. Balkongskyvedør i 1. etasje med to-lags isolerglass fra 2004.

Til informasjon:

Dører er av eldre dato og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører av nyere dato. Det ble utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/ lukkefunksjonen fungerte som forventet.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til veranda på 9 m<sup>2</sup>. Utkraget trekonstruksjon belagt med kunstgressmatt over loddete metallplater fra 1993 i følge selgers opplysninger. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyden ble målt til ca 0,90 meter.

Til informasjon: Alt kunstgress er ikke fjernet på befaringstidspunktet og inspeksjon av underliggende metallplater er kun stikkprøvebasert. Vurderingen er gjort utifra tilgjengelige observasjoner fra overside og underside. Fjerning av kunstgressmatt og full inspeksjon av metallplater anbefales.

# Tilstandsrapport



Veranda tildekket med kunstgress.

## Overbygget markterrasse.

### Beskrivelse

Overbygget markterrasse på ca 17 m<sup>2</sup>. Gulvflate med betongheller. Pulttak i trekonstruksjoner belagt med plastplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det overbygde terrasseområdet bærer preg av ufaglært utførelse. Flere konstruktive forhold avviker fra normalt fagmessig standard. Det er registrert at takkonstruksjonen er underdimensjonert, noe som kan medføre utilstrekkelig bæreevne og redusert sikkerhet ved snølast eller andre påkjenninger. Under befaringen ble det også observert en provisorisk støttestolpe som stod løs.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forsterke takkonstruksjonen og utbedre øvrige konstruktive forhold slik at de tilfredsstillende gjeldende krav til bæreevne og sikkerhet.

Provisorisk støttestolpe må sikres eller erstattes med en permanent løsning for å unngå risiko for konstruksjonssvikt og personskafe, spesielt ved snølast eller andre belastninger.



Takkonstruksjon over markterrasse er vurdert til å være løs provisorisk støttestolpe. underdimensjonert i forhold til snølast og vindpåvirkning.

## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige trapper av treverk har råteskader og bør skiftes ut. Råte kan føre til kollaps i deler av trappen dersom belastningen blir for stor. Konstruksjonen forventes å ha begrenset restlevetid og forverres ved fortsatt fuktpåvirkning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadede deler av trappen bør skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for kollaps ved belastning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre svekket sikkerhet og økt fare for ulykker.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig trapp med råteskader.



Utvendig trapp med råteskader.

## INNVENDIG

### 1 TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

##### 1. Etasje

Gulvoverflater av: Fliser, heltregulv og laminatgulv.

Veggoverflater av: Tapetserte og malte murvegger.

Himlingsoverflater av: Malte platehimlinger og trepanel.

##### Underetasje:

Gulvoverflater av: Fliser, betong og heltregulv

Veggoverflater av: Pussede veggflater, trepanel samt tapetserte flater.

Himlingsoverflater av: Betong e.l og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

##### 1. Etasje:

Det er registrert knirk i gulv i 1. etasje, noe som typisk skyldes bevegelser i undergulv, mangelfulle festepunkter eller naturlig uttørking og aldring i bjelkelaget. I tillegg er det observert stedvise sprekker i parkett, samt generell slitasje i overflater.

Det er registrert sot- og partikkelavleiringer på overflater i 1. etasje. Årsaken er ikke kjent, men forholdet kan være knyttet til ildsteder, radiatorer eller støvkondens. Støvkondens oppstår typisk ved kuldegjennomslag, hvor kondens danner et klebrig sjikt som støv og sotpartikler fester seg i. Tilstanden indikerer tidligere partikkelbelastning, men eksakt kilde lar seg ikke fastslå uten nærmere undersøkelser.

##### Underetasje:

Det er registrert bomlyd i flislågt gulv i gang i underetasjen, noe som indikerer mangelfull heft mellom gulvbelegg/overflate og underlag. Dette kan skyldes alder, fuktpåvirkning, tidligere limslipp eller bevegelser i undergulvet.

I peisestuen er det observert krympesprekker i heltregulv, som typisk oppstår ved fuktvariasjoner og naturlig bevegelse i treverk over tid. Dette vurderes primært som et alders- og materialrelatert forhold.

Det er videre registrert en sprekke i himling i venstre hjørne sett fra gang mot motstående vegg. Sprekken vurderes å kunne skyldes setninger, bevegelser i bjelkelag, eller svikt/uregelmessigheter i tilfarergulv/konstruksjon. Dette kan indikere konstruktiv bevegelighet som bør følges opp. Se ytterligere informasjon under avsnitt om etasjeskille/gulv mot grunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

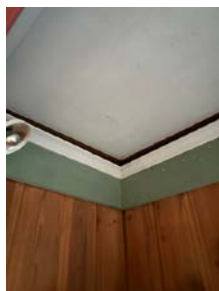
Knirk i gulv og sprekker i parkett i 1. etasje bør utbedres ved å etterfeste eller eventuelt skifte ut deler av gulvet, for å redusere risiko for videre slitasje og ubehag ved bruk.

Rengjøring av sotede overflater anbefales, samt videre undersøkelser for å fastslå årsak. Det bør i tillegg vurderes kontroll av områder med mulig kuldebro for å avdekke behov for utbedring av isolasjon eller tetting. Manglende oppfølging kan gi misfarging, dårligere inneklima og risiko for fukt- eller kondensrelaterte skader over tid.

Bomlyd i gulv i underetasjen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig heft mellom gulvbelegg og underlag, slik at risiko for løse fliser eller belegg, samt ytterligere skader, reduseres.

Krympesprekker i heltregulv i peisestue anses som et alders- og materialrelatert forhold, men bør overvåkes for å sikre at det ikke utvikler seg til større skader.

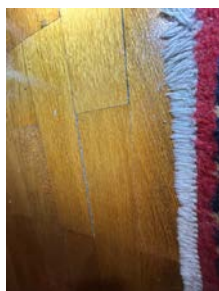
Sprekk i himling i venstre hjørne bør følges opp og eventuelt undersøkes nærmere for å avdekke om det foreligger konstruktive bevegelser eller svikt i bjelkelag/etasjeskille, da dette kan medføre økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen. Se ytterligere informasjon under punkt om etasjeskiller/gulv mot grunn.



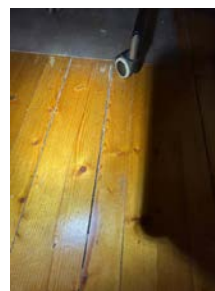
Sprekk i himling i underetasje.



Krympesprekker i heltregulv i kjellerstue.



Ujevnheter i gulv i stue 1. etasje.



Krympesprekker i heltregulv i soverom 1.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er vurdert til å være av betong og trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn og tilfarergulv/bjelkelag i underetasje.

Etasjeskiller og gulv mot grunn er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

#### 1. etasje

Rom 1: stue – målt avvik: 17 mm.

Rom 2: soverom 1 – målt avvik: 9 mm.

#### Kjeller / underetasje

Rom 1: peisestue – målt avvik: 40 mm.

Rom 2: soverom – målt avvik: 5 mm.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Stue 1. etasje: lav-høy: 225-261 cm.

# Tilstandsrapport

Underetasje peisestue: 246 cm. Bad 204 cm.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm i peisestue i underetasje. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik og synlige avvik i gulv/himling.

Det er registrert skjevheter i gulv, samt sprekker i himling og tilstøtende veggflater i hjørnet av peisestuen. Gulvet fremstår som nedsunken, og bevegelser i konstruksjonen har medført avvik i både vegg og himling. Tidligere dokumentert skadehistorikk viser at området har vært påvirket av setninger i grunnmassene og tidligere vannlekkasje, noe som kan forklare dagens deformasjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre konstruksjonsbevegelser kan ikke utelukkes.

Sprekkdannelse kan utvikle seg og indikere svikt i bjelkelag/tilfarergulv eller underliggende fundamentering. Risiko for redusert stabilitet og behov for oppfølging over tid.

Det anbefales fagkyndig vurdering av bjelkelag i underetasje og underetasje/ gulvkonstruksjon og bæresystem, for å avklare om skjevhetene er aktive eller stabile. Overflater kan utbedres først når konstruktiv tilstand er avklart og eventuelle tiltak er utført.

Kostnadsestimatet som er angitt under dette punktet gjelder kun for nødvendige videre undersøkelser for å avklare omfanget av skjevheter, setninger og konstruktive forhold i gulv, vegger og himling. Eventuelle utbedringer eller konstruksjonsmessige tiltak er ikke inkludert i estimatet og må beregnes særskilt etter at undersøkelser er gjennomført. Estimater for videre undersøkelser er satt til inntil kr 20.000.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



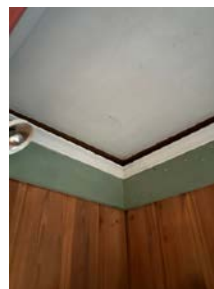
Måling med laser fra soverom mot venstre hjørne i peisestue.



Måling med laser fra soverom mot venstre hjørne i peisestue.



Synlig spor etter nedsunken gulv i venstre hjørne i peisestue.



Sprekk i himling i venstre hjørne i peisestue.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Vedfyrt åpen peis i peisestue i underetasje. Vedfyrt åpen peis med ovnninnsats i stue 1. etasje. Teglsteinspipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at peisen i stue 1. etasje trekker dårlig og fungerer utilfredsstillende, og at det kan oppstå soting ved bruk. Forholdet kan skyldes mangler ved trekk, røykløp eller peisens oppbygning. Det anbefales at peisen og fyringsanlegget undersøkes av kvalifisert fagperson, som feier/feiervesenet eller en sertifisert ildstedsmonntør, for å avklare årsak og behov for utbedring.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Peisen og fyringsanlegget bør undersøkes av kvalifisert fagperson, som feier/feiervesenet eller en sertifisert ildstedsmontør, for å avklare årsak til dårlig trekk og soting, samt behov for utbedring. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for røykinnmengning, soting, redusert brannsikkerhet og dårligere innneklima.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Underetasjen har utlekkede vegger i peisestue. Veggene ligger ikke under bakkenivå, og det er derfor ikke utført hulltaking eller fuktmåling. Skjulte konstruksjonsforhold lar seg dermed ikke vurdere fullt ut. Synlige overflater er vurdert.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er registrert stedvis synlig saltutslag på grunnmur og innvendige skillevegger stedvis i underetasjen blant annet i toalettrom, fyrrom og bod. Saltutslag oppstår når fukt transporterer salter til overflaten og indikerer at konstruksjonen har vært eksponert for fukt over tid.

Det er utført ikke-destruktiv fuktsøk på representative overflater. Fuktsøket gir indikasjoner som er forenlige med den visuelle vurderingen, men dette er ikke fuktmåling og kan ikke fastslå faktisk fuktinnhold i konstruksjonen. Endelig vurdering av omfang og årsak kan kun gjøres gjennom destruktive undersøkelser.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å kartlegge årsak til fuktpåvirkningen gjennom videre undersøkelser (ikke-destruktive og eventuelt destruktive der det er nødvendig).

Eventuelle overflateskader kan utbedres når årsak er avklart og fuktpåvirkningen er stanset. Oppfølging over tid anbefales for å sikre at indikert fuktbelastning ikke utvikler seg.

Dersom videre undersøkelser avdekker aktive fuktproblemer, må det utarbeides separate tiltak og kostnadsberegninger.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skade på konstruksjonen, forringelse av innneklima og redusert levetid på bygningsdeler.



Saltutslag og fuktsøk i toalettrom i underetasje.



Referansesøk tatt oppunder himling i toalettrom i underetasje.

## 📍 TG 1 Innvendige trapper

## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Slette og profilerte innerdører.

Til opplysning: Enkelte dører slår skjevt mot karm og subbet i karm/terskel på befaringstidspunktet, men dette påvirket ikke funksjonen. Dører bør uansett justeres, for å unngå slitasjeskader.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det ble registrert spor etter gnagere (mus) både på kaldloft og i matbod i ubderetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert spor etter gnagere (mus) både på kaldloft og i matbod. Det faktiske omfanget er ukjent, og det er ikke mulig å fastslå om aktiviteten er pågående eller av eldre dato basert på visuell befaring. Gnagere kan medføre skade på isolasjon, dampsperre og øvrige bygningsmaterialer, samt gi lukt og forurensning. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke er synlige ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om det er aktivt angrep, herunder vurdering av skadedyrkontroll og eventuelt åpning av konstruksjoner ved behov.

Dersom det foreligger aktiv bestand, kan forholdet medføre videre skadeutvikling og forringelse av bygningsdeler, samt økt risiko for lukt, forurensning og skjulte skader i konstruksjonen.



Spor etter gnagere på kaldloft.



Spor etter gnagere på kaldloft.



Spor etter gnagere i matbod.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra 2016 verifisert via årstall på sluk og selgers opplysninger-

Flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap og belysning er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteeri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterner, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling. Synlige rør-i-rør koblinger. Synlige avløpsrør av plast.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lokale riss i flisfugene samt partier hvor fugemassen mangler eller er redusert. Skadene vurderes som kosmetiske og uten vesentlig påvirkning på konstruksjonens funksjon. Tilstanden medfører per i dag ingen stor risiko for fuktskader, men bør utbedres for å opprettholde godt vedlikeholds nivå og forhindre videre forringelse.

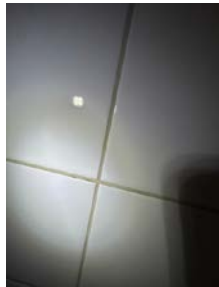
Det ble i tillegg observert en sprukket flis i venstre nedre hjørne i dusjone

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger bør utbedres og manglende fugemasse bør etterfylles for å opprettholde et godt vedlikeholds nivå og forhindre videre forringelse.

Den sprukne flisen i venstre nedre hjørne i dusjonen bør skiftes ut for å unngå ytterligere skader og sikre at overflaten forblir tett mot fukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det på sikt oppstå økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.



Riss i flisfuger i dusjsone.



Manglende fugemasse i flisfuger.



Sprukket flis i dusjsone.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vegger i mur/Siporex. Hulltaking er ikke utført da dette er et inngripende tiltak som kan medføre skade på konstruksjonen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

Det er utført ikke-destruktiv fuktmåling på tilgjengelige overflater og på innsiden av baderommet ble det ikke observert unormale fuktutslag. Skjulte forhold er ikke kontrollert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuell fukt i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på undersiden av badet i himling i matbod observert fuktmerke og avleiringer. Det ble med protimeter fuktsøkingsinstrument utført fuktsøk i himlingen og det ble registrert utslag som ikke kan utelukke lekkasje/rørbrudd eller lignende. Området er vurdert til å være under innebygget systerne/rørkasse. Eksakt årsak er ikke kjent , men bør også sees i sammenheng med påviste fuktskader på kaldtloft ved luftehett på tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerket og fuktutslagene i himlingen, samt vurdere behov for utbedring.

Dersom lekkasje eller rørbrudd ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner, og økte vedlikeholdskostnader. Skjulte følgeskader kan heller ikke utelukkes.

Oppgitte anslag gjelder kun kostnader for nødvendige tilleggsundersøkelser. Endelige kostnader til eventuell reparasjon eller utbedring kan ikke fastsettes før skadeårsak og skadeomfang er dokumentert. Eventuelle utbedringskostnader vil avhenge av funn og kan avvike vesentlig fra foreløpige estimater.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Fuktmerke i himling i matbod i underetasje.



Fuktmerke i himling i matbod i underetasje.



Fuktsøk i himling i matbod.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i underetasje:

Bad fra byggeår vurdert utifra type sluk. Våtrommet er senere oppgradert i 2002 med smøremembran, fliser, delvis nytt røropplegg og inventar med armaturer. Opplysninger gitt av selger.

Flislagt gulv. Flislagte vegger, malt betonghimling. Servantskap med nedsenket servant og ett-greps armatur. Speil, skap, belysning og stikkontakt på vegg over servant. Frittstående badekar med vegghegt armatur. Radiator på vegg. Synlige vannrør av kobber og metall vurdert til å være fra 2002 og byggeår. Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 2001. Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert støpejernsluk uten dokumenterte tettedetaljer. Tettesjikt/membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Fall fra døråpning mot sluk er målt til ca. 5 mm, som er lavere enn anbefalt. Oppbrett av membran ved terskel er ikke verifisert. Vannrør fra byggeår har passert forventet levetid og har usikker restlevetid. Det er også registrert bomlyd i fliser på gulv og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Det bør etableres dokumenterte tettedetaljer rundt sluk og ved terskel for å redusere risiko for vannlekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Membran og tettesjikt bør fornyes, da dagens løsning har overskredet forventet levetid, noe som øker risikoen for fuktskader.

Vannrør fra byggeår bør skiftes ut for å unngå lekkasjer som følge av alder og usikker restlevetid.

Bomlyd i fliser indikerer dårlig vedheft, og fliser med bom bør utbedres for å forhindre vanninntrengning og ytterligere skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Sluk i bad.

## UNDERETASJE > BAD

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i mur- og betongkonstruksjoner.

Hulltaking er ikke utført, da dette anses som et inngripende tiltak som kan medføre skade på konstruksjonen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

Det er utført ikke-destruktiv fuktmåling på tilgjengelige overflater uten unormale fuktutslag på befaringstidspunktet. Det påpekes at våtrommet har vegger under bakkenivå.

Det er synlig saltutslag i nærliggende rom, og det er registrert forhøyede fuktverdier med overflatesøk annet sted i etasjen.

Skjulte forhold er ikke kontrollert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuell fukt i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales ved indikasjoner på fukt eller ved behov for verifisering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår indikasjoner på fukt, eller dersom det er behov for å verifisere tilstanden i konstruksjonen.

Usikkerhet knyttet til skjulte forhold kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader, som over tid kan føre til skade på konstruksjonen og redusert inneklime.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

#### Beskrivelse

1. etasje. Kjøkkeninnredning fra 1993 i følge selgers opplysninger.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av heltre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap plassert i nisje. Synlige vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Gulvflate med laminatgulv. Malte veggflater. Himlingsflate med trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert klukkelyd fra avløpsrør ved funksjonstest av kjøkkenaramatur, noe som kan indikere utilstrekkelig lufting eller begynnende avløpsproblematikk. Vannrør er av eldre dato og har passert forventet levetid, med usikker restlevetid. Benkeplate har synlig slitasje ved vaskesone. Det er også registrert knirk i gulvkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse av avløpsrørene for å avdekke årsak til klukkelyd, da dette kan indikere utilstrekkelig lufting eller begynnende avløpsproblemer, noe som kan føre til tette rør eller tilbakeslag.

Vannrørene bør vurderes for utskifting grunnet alder og usikker restlevetid, for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Benkeplaten bør vurderes utbedret eller eventuelt skiftet ut ved vaskesonen for å hindre ytterligere slitasje og mulig fuktopptak.

Knirk i gulvkonstruksjonen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre god brukskomfort og forhindre utvikling av større konstruksjonsskader.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

## SPESIALROM

## UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår i følge selgers opplysninger. Toalett skiftet ca i år 2002. Flislagt gulv. Malte murvegger. Malt betonghimling. Radiator på vegg. Synlige vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av støpejern. Klaffventil på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på vegg, som indikerer fukttransport i konstruksjonen (kapillær oppsug).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saltutslag på vegg bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fukttransporten, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktopptak i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på bygningsmaterialer, forringelse av inn klima og mulig utvikling av sopp eller råte.

## UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Teknisk anlegg

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør er av eldre dato og har passert forventet levetid. Avløpsrør i støpejern er fra ca. 1960 og har vesentlig overskredet forventet levetid. Rommet har kun naturlig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann- og avløpsrør bør vurderes for utskifting, da de har passert eller vesentlig overskredet forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer, vannskader eller tilstoppinger, noe som kan medføre store kostnader.

Det anbefales også å vurdere forbedring av ventilasjonen, da kun naturlig avtrekk kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber i boligen vurdert til å være fra byggeår, 1993 og 2001. Synlige vannrør av typen plastrør(rør-i-rør) vurdert til å være fra 2016. Hovedstoppekran plassert i fyrrrom.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør fra ca. 1960 har vesentlig overskredet forventet levetid. Vannrør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har usikker gjenværende brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør fra ca. 1960 bør skiftes ut da de har vesentlig overskredet forventet levetid, for å unngå risiko for lekkasjer og vannskader.

Vannrør fra 1993 og 2001 bør følges opp med jevnlig kontroll, da de har passert mer enn halvparten av forventet levetid og det er usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Dette for å redusere risikoen for plutselige skader og påfølgende kostnader.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast vurdert til å være fra 1993, 2001 og 2016. Synlige avløpsrør av støpejern. Stakeluke plassert i soverom i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

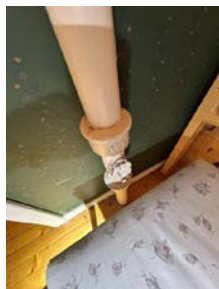
Synlige avløpsrør av plast vurderes å være fra 1993, 2001 og 2016. Rør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Synlige avløpsrør av støpejern fra ca. 1960 har vesentlig overskredet forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskiftning av avløpsrør, spesielt støpejernsrør fra ca. 1960, da disse har vesentlig overskredet forventet levetid.

Rør fra 1993 og 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer med påfølgende fuktskader og kostbare reparasjoner.



Synlig avløpsrør av støpejern i soverom i underetasje.



Synlig avløpsrør av støpejern i toalettrom i underetasje.

## TG 1 Ventilasjon

## TG IU Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2021 i følge selgers opplysninger.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

I følge selgers opplysninger er boligen utstyrt med et sentralvarmeanlegg fra byggår. Anlegget er konstruert for drift både med fyringsolje og elektrisitet,

# Tilstandsrapport

og består av kombinasjon av oljebrenner og elektrisk oppvarmingselement.

Selger opplyser at anlegget ikke har vært driftet med fyringsolje de senere år, og at elektrisk drift benyttes som primær varmekilde per i dag. Anlegget er videre tilknyttet varmtvannsbereider, som sørger for distribusjon av tappevann og eventuell samdrift med varmesystemet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralvarmeanlegget er opplyst å være fra byggår. Ifølge selgers opplysninger er det ikke utført service siden 2014. Manglende vedlikehold over lang tid gjør at anleggets tekniske tilstand og funksjon er usikker, og det må påregnes behov for gjennomgang og eventuell oppgradering. (Anleggskomponenter som rør og radiatorer beskrives under punkt om vannbåren varme.)

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at sentralvarmeanlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson for vurdering av teknisk tilstand og behov for service eller oppgradering.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og potensielt kostbare reparasjoner.

## TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereider på 230 liter fra 2003.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG. 2 er valgt på grunn av at elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på varmtvannsbereiderens tilstand og planlegge utskifting innen rimelig tid, da alder og forventet levetid medfører økt risiko for plutselig funksjonssvikt og eventuelle lekkasjer.

## TG 2 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Anlegget er fra byggeår i følge selgers opplysninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

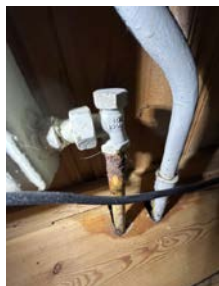
Rørføringer og radiatorer vurderes å være fra byggeår og har dermed vesentlig høy alder. Det er registrert korrosjon og fuktmerke i peisestue i underetasje. Det ble ikke registrert målbar fukt i området på befaringstidspunktet, dette indikerer allikevel slitasje og mulig svekket materiale etter lang brukstid. Eldre varmeanlegg har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt, og tilstanden vurderes som usikker. Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting av komponenter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av radiatoranlegget og rørføringer av kvalifisert fagperson, med tanke på alder, korrosjon og slitasje. Ved behov bør det planlegges utskifting eller oppgradering av komponenter for å redusere risikoen for lekkasjer, funksjonssvikt og påfølgende vannskader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt sannsynlighet for driftsstans, vannskader og kostbare reparasjoner.

# Tilstandsrapport



Korrosjon på rørføring til radiator i peisestue.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap plassert i kott i hall 1. etasje. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen. 230V anlegg.

Sikringskap plassert i fyrrom i underetasje. Automatsikringer.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Byggår.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Fremlagt samsvarserklæring vedrørende sjekk av strømløst kontor. Signert og datert 14.01.2025. Arbeider utført av CITY ELEKTRO AS.**

**Det er etablert utelys i 2021 og skiftet sikringer i skap oppe og nede i boligen. Samsvarserklæringer ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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 fremstår som delvis fra 1960, med enkelte oppgraderinger utført senere. Omfanget av nyere og eldre installasjoner er ikke kjent. Det er ikke fremlagt komplette samsvarserklæringer på befaringstidspunktet, og anlegget vurderes derfor som delvis udokumentert.

## Generell kommentar

Deler av installasjonen har høy alder og kan ha svekket sikkerhetsnivå.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet om anleggets faktiske tilstand anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeåret. Selger opplyser at det er utført utbedringer på drenering ifm rørbrudd utenfor boligen i ca i 1994. Det er ikke dokumentert eksakt hva som er utført.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering fra ca. 1960 har passert forventet levetid. Det er observert saltutslag i underetasjen, som kan indikere sviktende drenering eller kapillæroppsug fra grunnmuren. Det ble i tillegg observert manglende topplst på synlig grunnmursplast. Det er usikkert om hele grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplast e.l. Dreneringens funksjon og kapasitet reduseres over tid, og systemet er nedgravd og skjult, slik at tilstanden må vurderes ut fra alder og visuelle observasjoner.

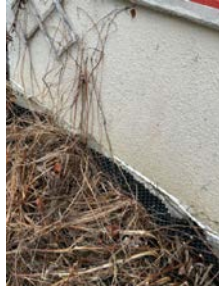
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

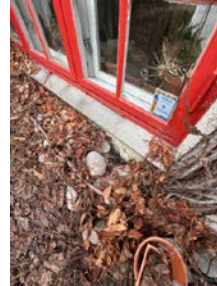
Aldret drenering gir økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, og saltutslag kan indikere pågående fuktvandring gjennom konstruksjonene.

Det anbefales å vurdere tiltak for å begrense fuktvandring, herunder utbedring eller utskifting av drenering samt ettermontering av topplst på grunnmursplast. Dreneringsutbedring bør sees i sammenheng med øvrige fuktsikringstiltak. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, forringelse av innklima og mulige skjulte skader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Manglende topplist på synlig grunnmursplast.



Ingen synlig grunnmursplast ved entrè i underetasje.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmuren er pusset på utside og pusset/kledd igjen på innsiden, og det er derfor ikke mulig å visuelt verifisere materialtype. Selger har ingen sikre opplysninger om murens oppbygning. Takstmann tar forbehold om eventuelle egenskaper og tilstand knyttet til grunnmurens materiale, da dette kan påvirke vurdering av fukt- og bæreevne.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur med ukjent materialtype har riss på både innvendige og utvendige flater. Årsak til rissene er ikke verifisert, og det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjon eller tidligere tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller lokal svikt, og kan over tid gi økt risiko for vanninntrengning, frostspreng eller andre fuktrelaterede skader. Uten nærmere undersøkelse kan ikke tilstand eller skadeomfang vurderes sikkert.

Det anbefales nærmere kartlegging av rissenes årsak, herunder eventuell materialtesting og vurdering av grunnmurens stabilitet. Overvåkning eller utbedring kan være nødvendig avhengig av funn. TG2 settes i dette tilfellet på bakgrunn av observasjon av riss og usikkerhet rundt årsak og konsekvens.



Utvendig riss i vegg.



Utvendig riss i vegg.



Innvendig riss i innvendig bod.

# Tilstandsrapport

## **TG 3** Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer av betongheller og treverk(sviller).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemur av treverk ved garasje viser store skjevheter, vurdert å skyldes jordtrykk over tid. Konstruksjonen fremstår som sterkt svekket, og det foreligger risiko for kollaps dersom belastningen øker eller forholdene forverres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemuren av treverk ved garasjen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig stabilitet og hindre kollaps. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for strukturell svikt eller skade på eiendom.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Støttemur av treverk ved garasje.

## **TG 2** Terrengforhold

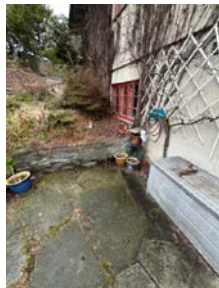
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

Terrengnet bør justeres slik at det oppnås tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fukt- eller vannskader på bygningskonstruksjonen.



Manglende fall utifra grunnmur.

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger vurdert til å være fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Vann- og avløpsrørene vurderes å være fra byggeår og har dermed vesentlig høy alder. Eldre rørinstallasjoner har økt risiko for slitasje, avleiringer og redusert funksjon over tid. Det ble registrert klukkelyder fra avløp ved oppvaskkum, noe som kan indikere treg avrenning, innsnevninger eller redusert lufting i eldre avløpsrør. Funksjonsavviket anses som forenlig med anleggets høye alder og understøtter behov for nærmere vurdering og mulig fremtidig utskifting. Tilstanden vurderes som usikker på grunn av alder og symptomer på redusert funksjon.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av vann- og avløpsrørene, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle skader eller innsnevninger.

Ved behov bør utskifting av eldre rør vurderes for å unngå risiko for lekkasjer, tilstoppinger og driftsavbrudd som følge av slitasje og redusert funksjon.

## TGIU Septiktank

### Beskrivelse

Selger opplyser at det finnes en tidligere septiktank på eiendommen som skal være igjenfylt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og det er ikke mulig å verifisere tankens tilstand eller om den er korrekt tømt og fylt igjen i henhold til gjeldende krav.

Tanken lar seg ikke undersøke, og det er ukjent om tanken er forskriftsmessig håndtert. Det knytter seg usikkerhet til risiko for setninger, innsynkninger eller eventuelle rester av masser i tanken. TGIU settes på grunn av manglende dokumentasjon og manglende tilgang til kontroll.

## TG 3 Oljetank

### Beskrivelse

Det er i følge selgers opplysninger en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er av ukjent størrelse og er vurdert til å være fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Fra 2020 er det forbud mot bruk av fossil olje og parafin til oppvarming i boliger. Eksisterende oljefyringsanlegg kan ikke benyttes til dette formålet, men kan i noen tilfeller bygges om til annen energikilde.

Eventuell oljetank som tas ut av bruk skal tømmes og rengjøres, og håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Dette innebærer normalt at tanken fjernes eller sikres på forskriftsmessig måte.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Manglende sanering eller ukjent tilstand på oljetank kan medføre forurensningsfare og økonomisk ansvar for eier.

Det anbefales å avklare status for eventuell oljetank, herunder dokumentasjon på sanering eller forskriftsmessig håndtering, samt vurdere omlegging av oppvarmingsløsning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Utvendig påfyllingsrør for oljetank.

## TGIU Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Selger opplyser at det i ca år 2008 ble utført arbeider med å grøfte tomten for å lede vann vekk fra eiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon for

# Tilstandsrapport

dette og det er kjent hva som eksakt er utført. Forholdet er ikke videre undersøkt.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Utvendige trapper: Risiko for personskade som følge av glatte overflater og svikt i råteskadede trinn. Det anbefales utskifting av trapper eller skadde konstruksjonsdeler, da råteskader normalt ikke lar seg reparere varig. Overflater bør etableres med sklisikring, for eksempel riflede trinn, friksjonsbelegg eller tilsvarende løsning. Sørg for god vannavrenning og vedlikehold for å hindre framtidig fukt- og råteutvikling.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er behov for tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk og åpninger på utvendig veranda bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Manglende håndløper i innvendig trapp bør monteres for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisiko for beboere.

Utskifting av råteskadede trinn og etablering av sklisikre overflater anbefales for å hindre personskader som følge av glatte eller sviktende trinn. God vannavrenning og jevnlig vedlikehold bør sikres for å forebygge fremtidig fukt- og råteskader.



Trapp med håndløper kun på en side.



Rekkverk på veranda som er lavere og har større åpninger enn dagens forskriftskrav

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

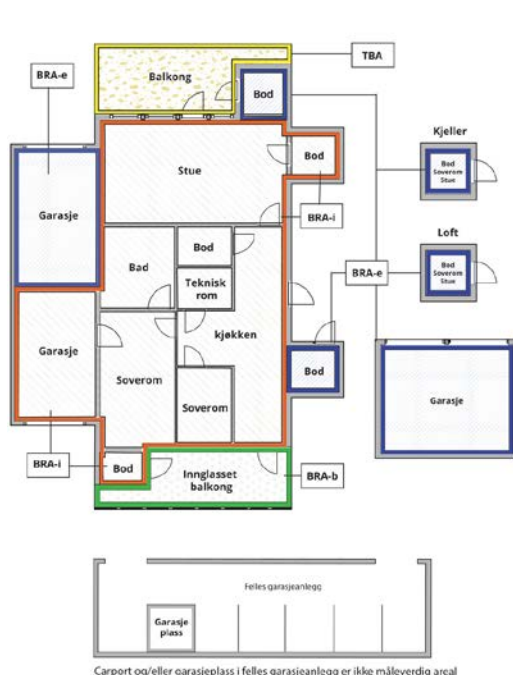
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	102			102	9
Underetasje	77	18		95	17
<b>SUM</b>	<b>179</b>	<b>18</b>			<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>197</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Entré, soverom, peisstue, gang, fyrrom, bad, toalettrom, bod	Tilliggende garasje	

### Kommentar

Utvendig frittliggende overbygget markterrasse er oppmålt og tatt med i boligens TBA.

Tilliggende garasje i underetasje inkludert skillende vegg er medtatt i boligens bruksareal(BRA-e). Skillende vegg utgjør ca 1,4 m2. Arealet er skjønsmessig utregnet. Garasjens gulvflate(GUA) er oppmålt til ca 17 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente plantegninger som samsvarer med dagens bruk, og bygget vurderes å være i tråd med gjeldende regelverk for planløsning og formål. Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Manglende ferdigattest gir noe usikkerhet knyttet til formell dokumentasjon og eventuelle kommunale krav. Det anbefales å kontakte plan- og bygningsetaten for avklaring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det er oppført en bod med tilhørende takoverbygget terrasse. Samlet overbygd areal er anslagsvis ca. 23 m<sup>2</sup>. Tiltaket vurderes å kunne være søknadspliktig etter gjeldende regelverk. Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon.

Det foreligger usikkerhet knyttet til lovlighet og godkjenning, og eventuelle avvik kan medføre krav om søknad, endring eller i ytterste konsekvens tilbakeføring. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og fremskaffe eventuell dokumentasjon.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

**Kommentar:** Se kommentar til tegninger.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Liv Dahn Brenne	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	121		0	822.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Smievegen 10

#### Hjemmelshaver

Brenne Liv Dahn

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Enebolig beliggende på Rælingen i Rælingen kommune, Akershus Fylke.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

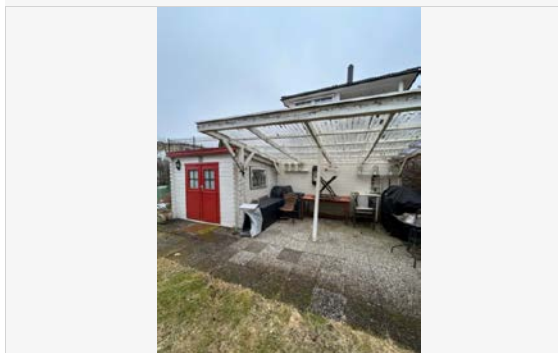
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Flat og skrånende tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, heller og utetrapper.

## Bygninger på eiendommen

### Redskapsbod

**Anvendelse**

Lagring/oppbevaring.

**Byggeår****Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Det ble på befaringstidspunktet observert fuktmerker og muggsopp innvendig i boden. Det ble i tillegg observert svertesopp og kledning som er ført helt ned til bakkenivå på baksiden av bygget, noe som vil kunne nedsette levetiden på kledning og konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Tiltak bør påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring.		Ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Liv Dahn Brenne

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1993
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Smievegen 10

2005 Rælingen

3224-103/121/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Allsidige vvs a/s

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad i 2016. Har etterspurt dokumentasjon fra utførende, uten svar. Faktura foreligger hos megler.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ble gjort i forbindelse med oppussing av badet i 1. etasje. Av Allsidige VVS. Vi har ikke mottatt samsvarerklæring, men har fakturaer fra utførende.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

**Firmanavn:** Usikker.

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle vinduer i 1. etasje ble skiftet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Nordøstlige hjørne i kjellerstue har setningsskade.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

**Firmanavn:** Usikker

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenerte rundt huset i 1994.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

To sider mot nordøst.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Kommunen reparerte en sprukket vannledning i hagen i 2008.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Kommunen

**Beskrivelse av arbeidet:** Reparert vannledning.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Peis i stue i 1. etasje fungerer ikke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

På sørsiden av tomten, denne er tom, men ikke sannert.

Angående septikktank er denne fylt igjen i regi av kommunen.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Megler opplyser at kommunen ikke finner dokumenter vedrørende ferdigattest og byggetillatelser på sak.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Innenfor normale måleverdier.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

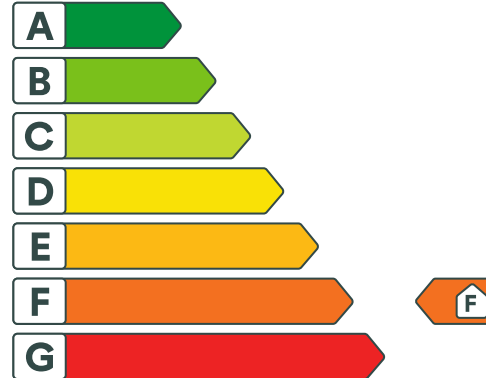
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Smievegen 10, 2005 RÆLINGEN</b>	
Dato for energimerking <b>09.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-267737</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>150467578</b>
Gårdsnummer <b>103</b>	Bruksnummer <b>121</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1966</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>171,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>171,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Annen/Ukjent ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**332,66 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**392,80 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**67 169 kWh**



## Smievegen 10, 2005 RÆLINGEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Smievegen 10, 2005 RÆLINGEN



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 20: Montering av peisinnsett i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejerninnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsett med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

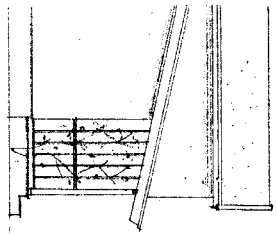


### Spørsmål om energiattesten

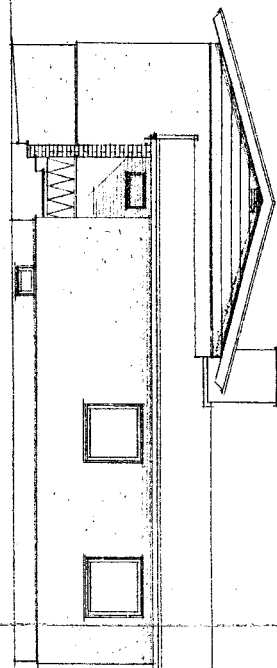
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

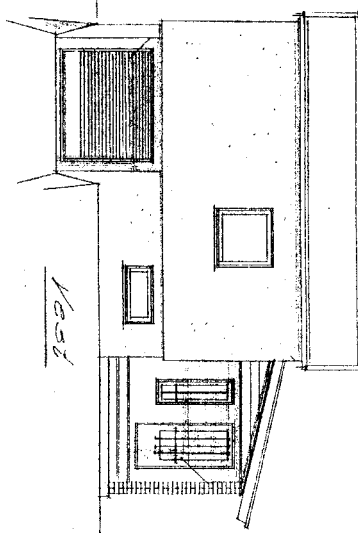
<https://www.enova.no>



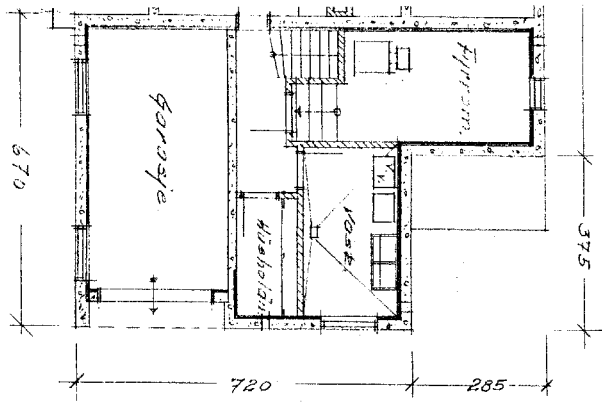
Øst



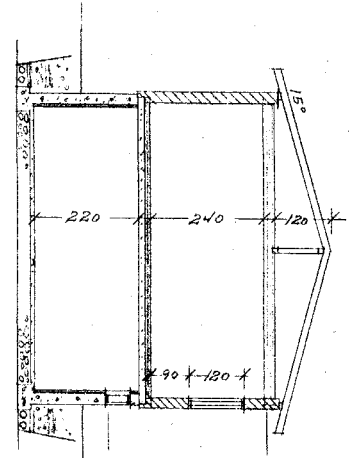
Syd



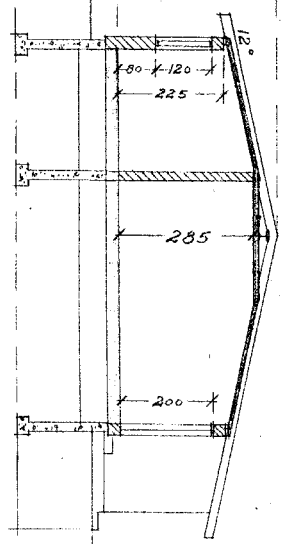
Vest



Se nye tegninger  
20. 1962, for  
de nye værelser



SWISS SOVERENS TYP



SWISS SKI-BOJER

MERIT Ejendomsrådgivere for Lene satte  
loftet i forbindelse med køkken (bygge-  
loven) fra bygningens oprindelige for-  
retter. Forvent Lene til fornyings-  
nemnda i byggedokumentation.

Sak 132/59.  
Godkjent 1/10.59.  
Køllingen Byggeselskap

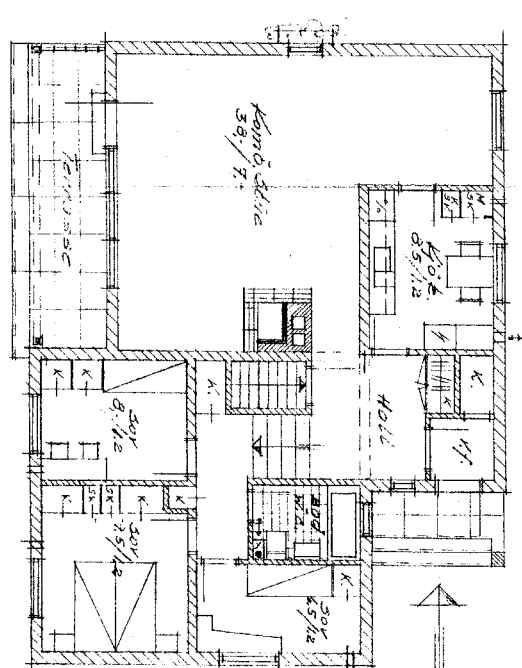
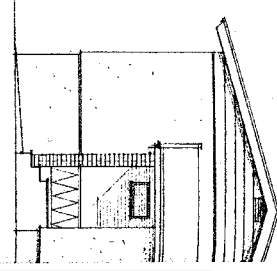
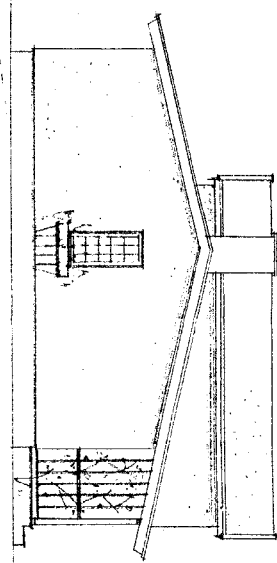
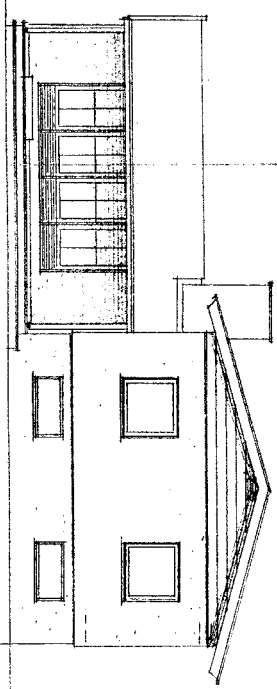
Jan D. D. D.

Enebolig - 110-m<sup>2</sup>

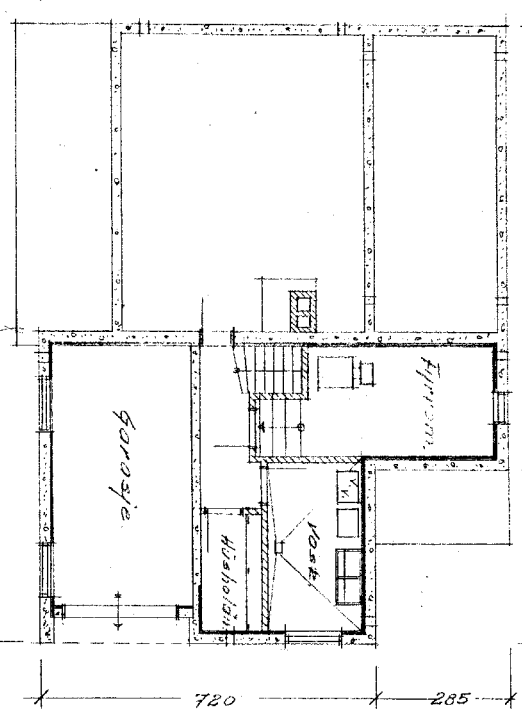
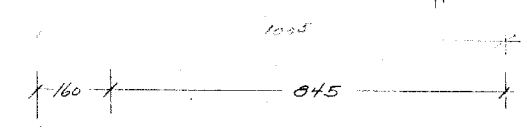
gmr. - Bm

Herr Carl Mathiesen

Wessli, 206-59 - M. 2. 100  
400. 20. 10. 1962

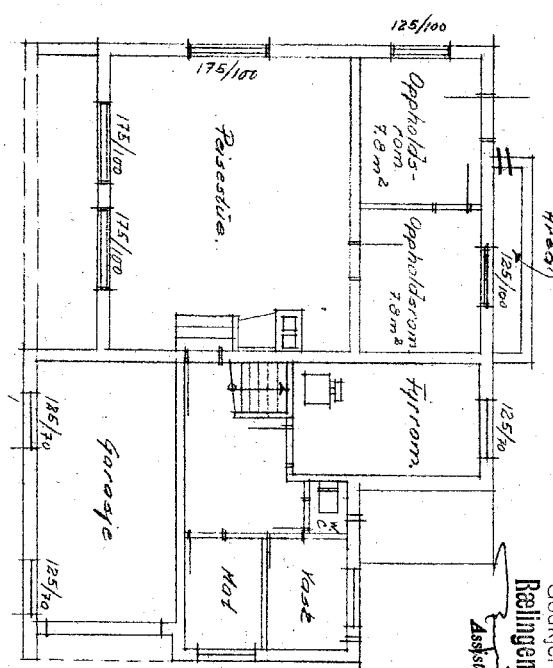
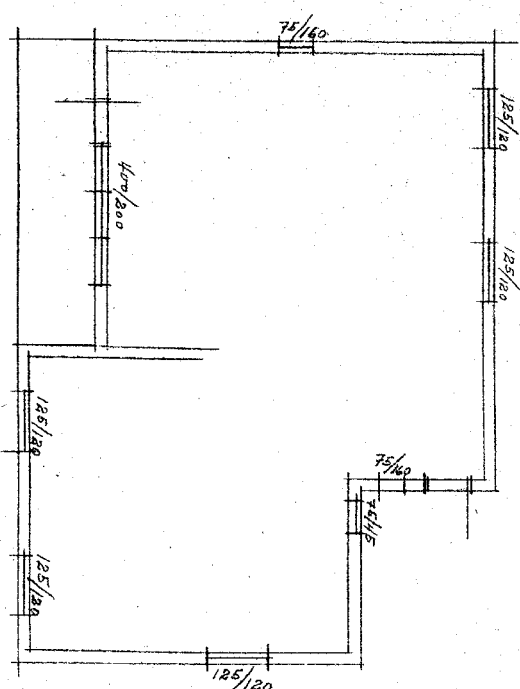
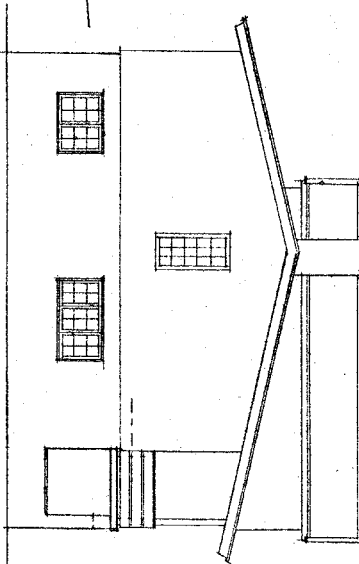
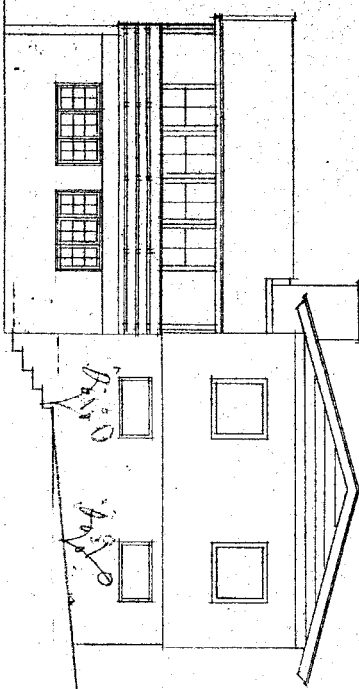


*1. etg. Plan.*



*2. etg. Plan.*

*Se nye forretnings  
a/c 1962, for  
de nye planer*



Sak nr. 95/02  
 Godkjent 24/5 1962  
 Rælingen Bygningssråd  
 Assistentingeniør *[Signature]*



06.03.2026

**Matrikkel: 3224/103/121/0/0**

**Adresse: Smievegen 10, 2005 RÆLINGEN**

<b>Dato siste feiing</b>
--------------------------

06.04.2021
------------

<b>Dato siste tilsyn:</b>
---------------------------

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.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slukkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst en 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 slukkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.

**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)

- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brann sikkerhet 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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-103/121, Smievegen 10, 2005 RÆLINGEN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	23.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	23.02.2026	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

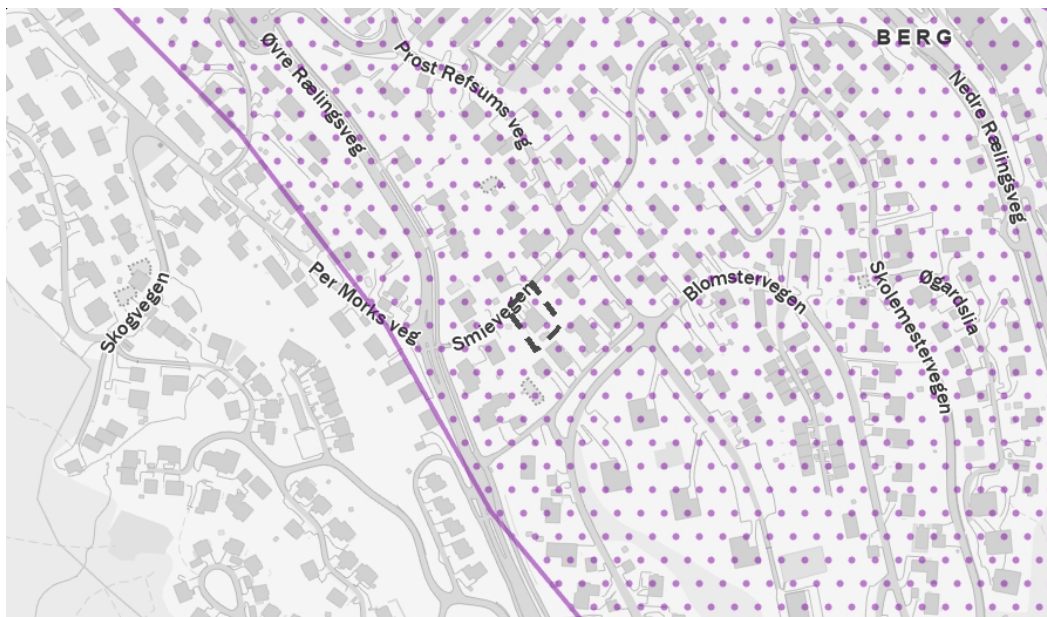
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.19 km
Forurenset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	0.65 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	11.7 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	16.4 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.02 km

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






## Kvikkleire

Sist sjekket: 23.02.2026

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.02.2026

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Rælingen kommune

## Ledningskart

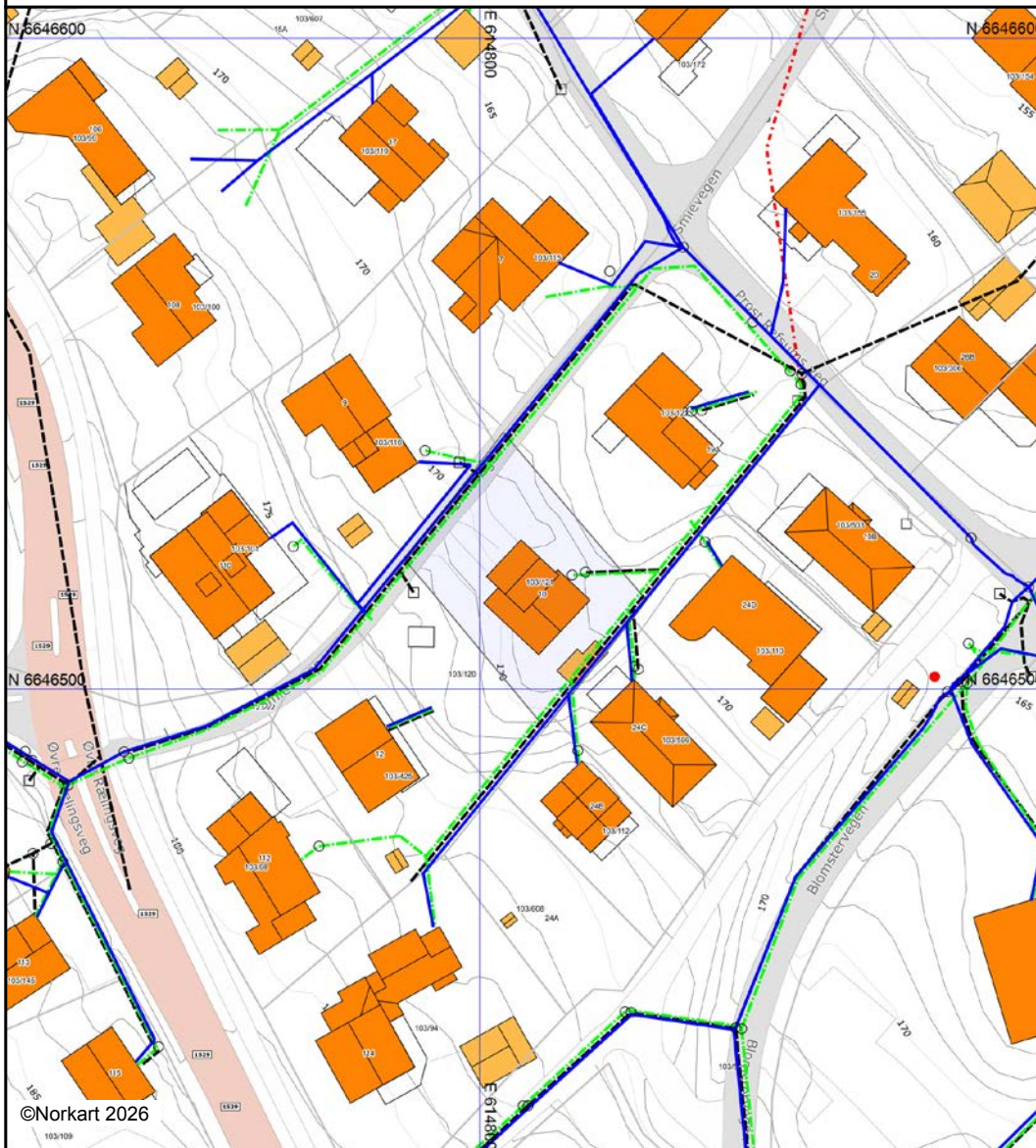
Eiendom: 103/121  
Adresse: Smievegen 10  
Dato: 05.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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



# Eiendomskart for eiendom 3224 - 103/121//



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

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	822,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6646516,69	<b>Øst</b>	614807,09

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6646493,96	614810,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,06	
2	6646516,36	614791,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,15	
3	6646519,71	614788,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,38	
4	6646537,73	614802,39	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,67	
5	6646539,41	614803,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,11	
6	6646536,13	614806,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,30	
7	6646513,64	614825,64	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	29,56	
8	6646510,8	614823,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,52	
9	6646495,57	614811,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,50	



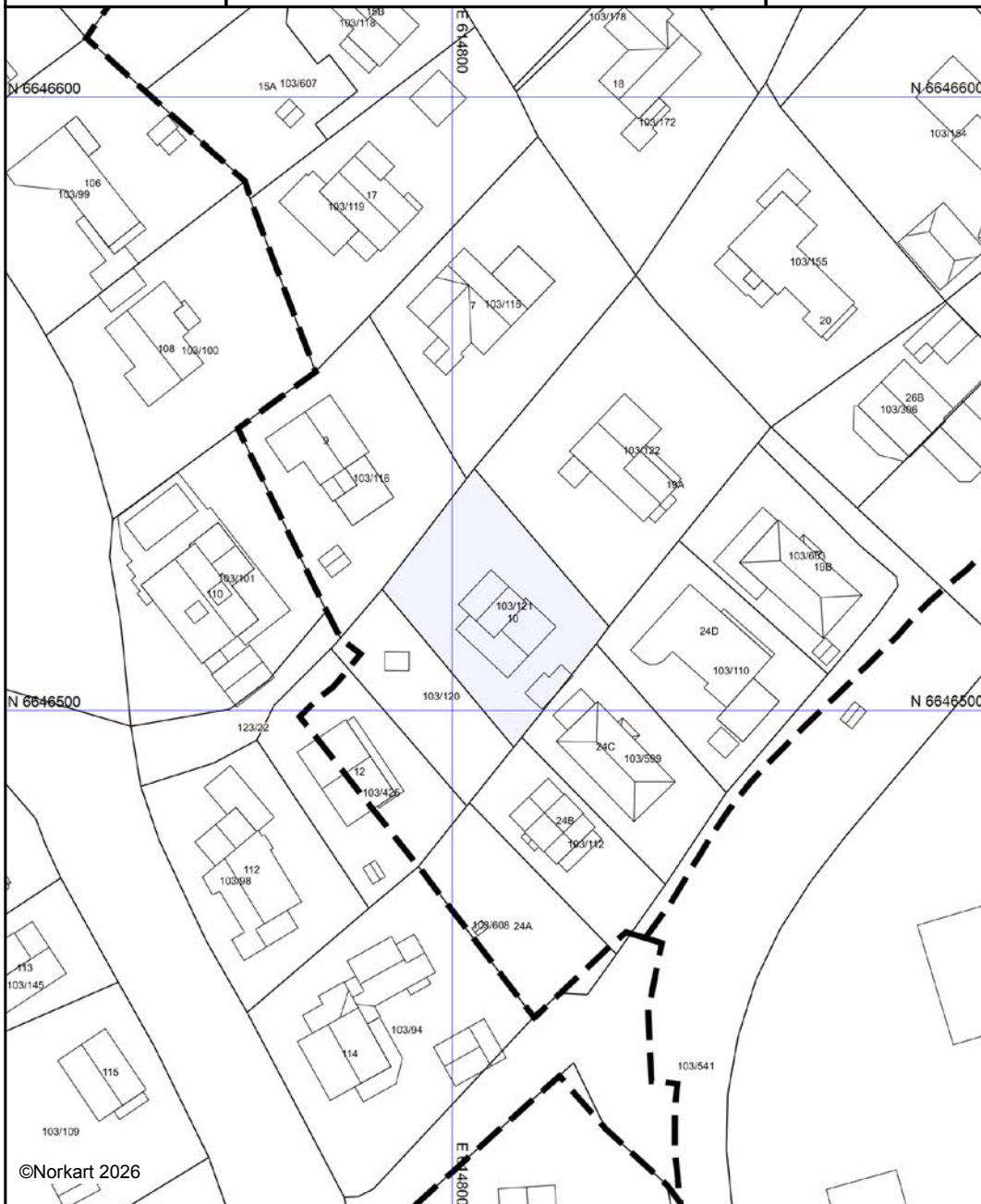
Rælingen kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 103/121  
Adresse: Smievegen 10  
Utskriftsdato: 05.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensnig



## Rælingen kommune

Postadresse: Postboks 100, 2025 Fjerdingby

Telefon: 63 83 51 00

E-post: [postmottak@ralingen.kommune.no](mailto:postmottak@ralingen.kommune.no)

Dato: 10.03.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	103	Bnr:	121	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Smievegen 10, 2005 RÆLINGEN						

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger tillatelse til tiltak/rammetillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:	Kan ikke finne disse dokumentene i våre arkiver.	

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BAKKEHEIM	Beregnet areal	822.6
Etablert dato	08.09.1959	Historisk oppgitt areal	822,4
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	103/121
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	16.02.2023 16.02.2023	3339/22		103/112, 103/120, 103/121, 103/425, 103/541, 103/599
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	103/121
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	03.10.2011 03.10.2011	14/2011		103/110, 103/121, 103/122, 103/541, 103/603
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	15.08.2008 15.08.2008	2008/207 3/2008		103/110, 103/112, 103/120, 103/121, 103/541
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	15.08.2008 15.08.2008	2008/207 3/2008		103/110, 103/112, 103/120, 103/121, 103/541
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.08.2008 15.08.2008	2008/207 3/2008		103/112 (-603,3), 103/599 (603,3) 103/110, 103/121
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	04.07.2008 22.09.2008	3/2008		103/112 (-53,3), 103/541 (53,4) 0228-Mnrmangler, 103/94, 103/110, 103/120, 103/121, 103/192, 103/216, 103/218, 103/249, 103/425, 103/599
Kartforretning Kartforretning	28.10.1988	923		103/121 (822,4)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	26.08.1988 08.03.2018	47/88		103/110, 103/112, 103/115, 103/116, 103/120, 103/121, 103/122, 103/599
Skylddeling Skylddeling	08.09.1959	923		103/97 (-820,4), 103/121 (820,4)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646516.69	614807.09	0	Ja	822.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRENNE LIV DAHN F270944*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SMIEVEGEN 10 2005 RÆLINGEN	Bosatt (B)

## Adresse

**Vegadresse: Smievegen 10**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2005 RÆLINGEN	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	206 Rud 6	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Rud		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150467578		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 150467578: Enebolig (111), Tatt i bruk**

## Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	169
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	187
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		29.01.2008	

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Smievegen 10	H0101	103/121	171	0	0	0	

## Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	97	0	97	0	0	0
U01	0	72	18	90	0	0	0

# Nabolagsprofil

Smievegen 10 - Nabolaget Øgårdslia/Borgen - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Øgardshøgda Linje 310, 330	3 min	0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min	1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	21.4 km
Oslo Gardermoen	32 min	

## Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	12 min	1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	4 min	2.2 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	9 min	3.8 km
Rælingen videregående skole 579 elever	21 min	1.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min	3.3 km

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

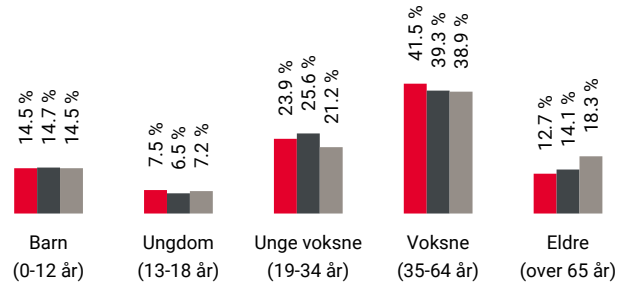
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min	0.6 km
Torva barnehage (0-5 år) 74 barn	12 min	1.1 km
Sannum barnehage (1-6 år) 89 barn	16 min	1.4 km

## Dagligvare

Joker Rælingen PostNord, søndagsåpent	9 min	0.8 km
Kiwi Rælingen	18 min	



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



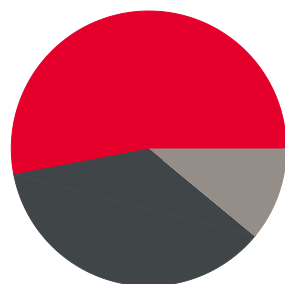
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

⚽ Ødegården ballbane	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Øgardshøgda ballplass	10 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Feel24 Rælingen	16 min	🚶
🚴 SATS Lillestrøm	21 min	🚶

## Boligmasse



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

«Lyklige gatan»

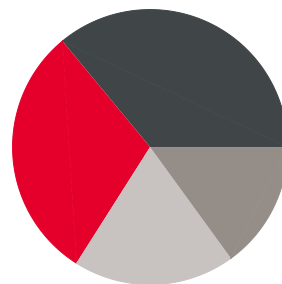
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Lillestrøm Torv	6 min	🚗
📍 Ringen apotek Rælingen	18 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder  
■ 36% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

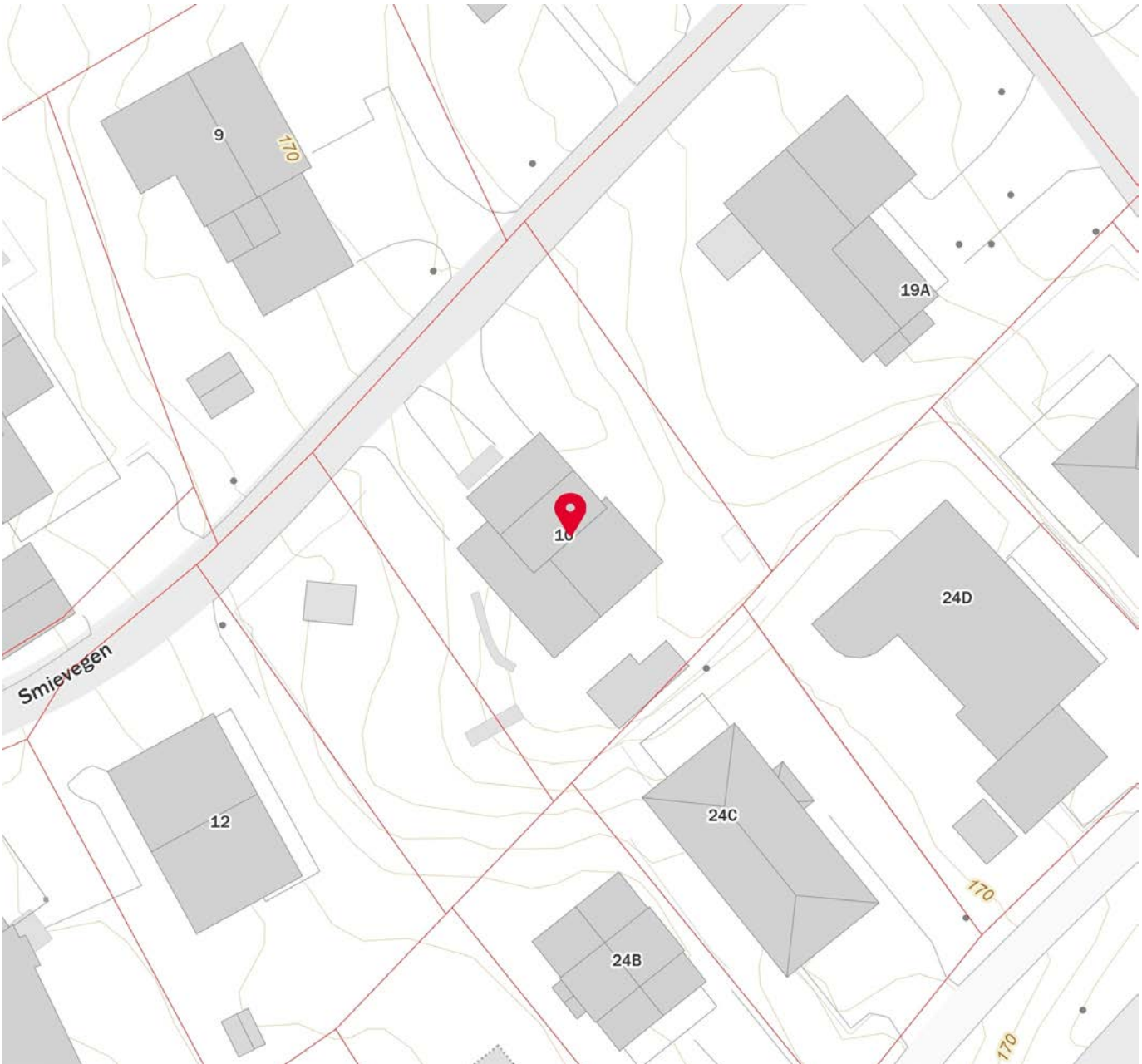


0% 47%

■ Øgårdslia/Borgen  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Smievegen 10  
2005 RÆLINGENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kamilla Benum BraanenTelefon: 417 30 427  
E-post: kamilla.benum.braanen@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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre