PROAKTIV

Pen enebolig i kjede med herlig uteplass, hage og carport m/EL

4 soverom, 2 stuer |
Nytt bad i 2014



SOLSTUVEGEN 6



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

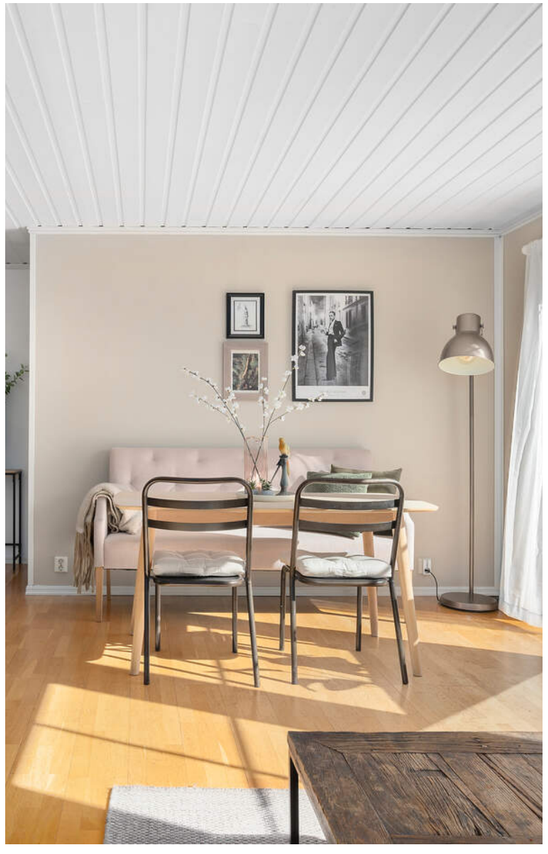
ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SMESTAD/RÆLINGEN

Pen enebolig i kjede med herlig uteplass, hage og carport m/EL | 4 soverom, 2 stuer | Nytt bad i 2014

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 96, bnr. 101, i Rælingen kommune

Prisantydning: 6.500.000,-

Omkostninger: 181.750,-

Totalpris: 6.681.750,-

Kommunale avgifter: 20.530,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1998

Rom/soverom: 6/4

BRA: 135 m²

BRA-i: 129 m²

Garasje/Parkering: Carport med elbillader.
1 p-plass på fellesareal

Tomt: 1379 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*!**Energimerke farge**!*!] C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

38 Informasjon om boligen

43 Plantegninger

46 Kjerneinformasjon

51 Vedlegg

103 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv vedTruls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre
meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av
jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike
stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode
råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og
han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriøsiteten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls
. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

SOLSTUVEGEN 6

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Pen enebolig i kjede med herlig uteplass, hage og carport m/EL | 4 soverom, 2 stuer og vaskerom | Nytt bad i 2014

Velkommen til Solstuvegen 6 – en pen og innholdsrik familiebolig med attraktiv endebeliggenhet på populære Smestadfeltet!

Boligen går over to plan og har en familievennlig planløsning med fire soverom, to stuer, romslig kjøkken med spiseplass, bad fra 2014, separat toalettrom og vaskerom. En av boligens store kvaliteter er det flotte uteområdet med en terrasseplatting på ca. 85 kvm. Her er det god plass til flere sittegrupper, i tillegg til en pent opparbeidet hage. Parkering i carport med elbillader og tilhørende bod.

Her bor du i et rolig og barnevennlig boligområde med lite biltrafikk og kort gangavstand til Smestad skole, 3 barnehager, lekeplasser og kollektivtransport. Nærhet til flotte turområder i både nabolaget og Østmarka, samt kort kjøreavstand til Lillestrøm sentrum.

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet
Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog
Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



SMESTAD/RÆLINGEN

Kommune: *Rælingen* / ***Område:*** *SMESTAD/RÆLINGEN*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Solstuvegen 6 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Smestadfeltet på Fjerdingby i Rælingen kommune. Boligen har en fin intern beliggenhet på enden av feltet, i rolige og etablerte omgivelser. Her bor man i et barnevennlig nabolag med begrenset biltrafikk, kort gangavstand til skole, barnehager, lekeplasser og flotte turområder. Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og annen småhusbebyggelse og byr på gode oppvekstvilkår.

Skoler og barnehager
Fra boligen er det kun ca. 7 minutters gange til Smestad skole og ca. 5 minutters gange til Smestadtoppen barnehage. Hektneråsen FUS barnehage og Espira Tristilbakken barnehage ligger også innen kort gangavstand. Marikollen ungdomsskole og Rælingen videregående skole ligger ca. 7 minutters kjøring unna.



OFFENTLIG TRANSPORT

Smestad skole Linje 350	6 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 6.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	29 min 26.5 km
Oslo Gardermoen	39 min

DAGLIGVARE

Joker Hektnersletta PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km
Rema 1000 Marikollen Torg	7 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	13 min
Vitusapotek Marikollen Torg	7 min

SPORT

Solstua/Smestad lekeplass Ballspill	1 min 0.1 km
Smestad lekeplass Ballspill	5 min 0.5 km
Puls Marikollen	7 min
Feel24 Rælingen	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

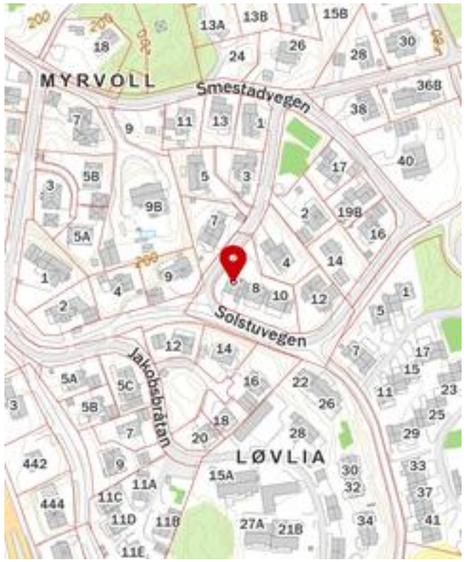
Smedstad skole	7 min
Recharge Joker Hektnersletta	12 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Smestad skole, ca. 6 minutters gange fra boligen, med bussforbindelse til blant annet marikollen og Lillestrøm. Lillestrøm stasjon ligger ca. 11 minutters kjøring unna, med gode togforbindelser til Oslo og Oslo lufthavn. Beliggenheten er dermed godt egnet for pendlere.

Dagligvare og servicetilbud

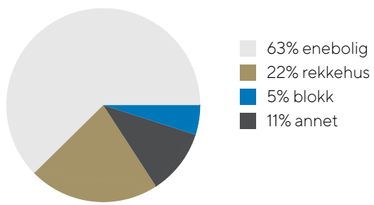
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

De daglige innkjøpene kan blant annet gjøres på søndagsåpne Joker Hektnersletta, ca. 11 minutters gange fra boligen. Marikollen Torg ligger ca. 7 minutters kjøring unna, med blant annet dagligvareforretning, Vinmonopolet og apotek. Kiwi på Aamodt er også et fullgodt alternativ for daglige innkjøp.

Lillestrøm Torv ligger ca. 13 minutters kjøring unna og byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Lillestrøm sentrum har for øvrig et hyggelig bymiljø med gågate, kafeer, restauranter og et variert kulturtilbud. For ytterligere shoppingmuligheter ligger også Strømmen Storsenter innen kort kjøreavstand.

Idrett og rekreasjon
Området byr på gode muligheter for en aktiv fritid året rundt. Solstua/Smestad lekeplass med mulighet for ballspill ligger kun ca. 100 meter fra boligen. Rælingen har et aktivt idrettsmiljø med tilbud innen blant annet fotball, håndball og alpint. Marikollen idrettsanlegg byr på flere aktivitetstilbud, og nærheten til Østmarka gir tilgang til flotte turstier, sykkelmuligheter og skiløyper vinterstid. Nordre Øyeren byr også på naturskjønne omgivelser og fine rekreasjonsmuligheter. For treningsinteresserte ligger Puls

BOLIGMASSE





Marikollen og Feel24 Rælingen ca. 7 minutters kjøring unna.

Her får man en flott kombinasjon av landlige og familievennlige omgivelser, nærhet til naturen og kort vei til bymessige fasiliteter.

Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av etablert småhusbebyggelse i form av eneboliger og rekkehus.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 481 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	7 min 3.4 km
Rælingen videregående skole 579 elever	7 min 3.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	14 min 8.4 km

BARNEHAGER

Smestadtoppen barnehage (0-6 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Hektneråsen Fus barnehage (0-5 år) 112 barn	9 min 0.7 km
Espira Tristilbakken barnehage (0-6 år) 118 barn	12 min 0.9 km



VELKOMMEN INN

















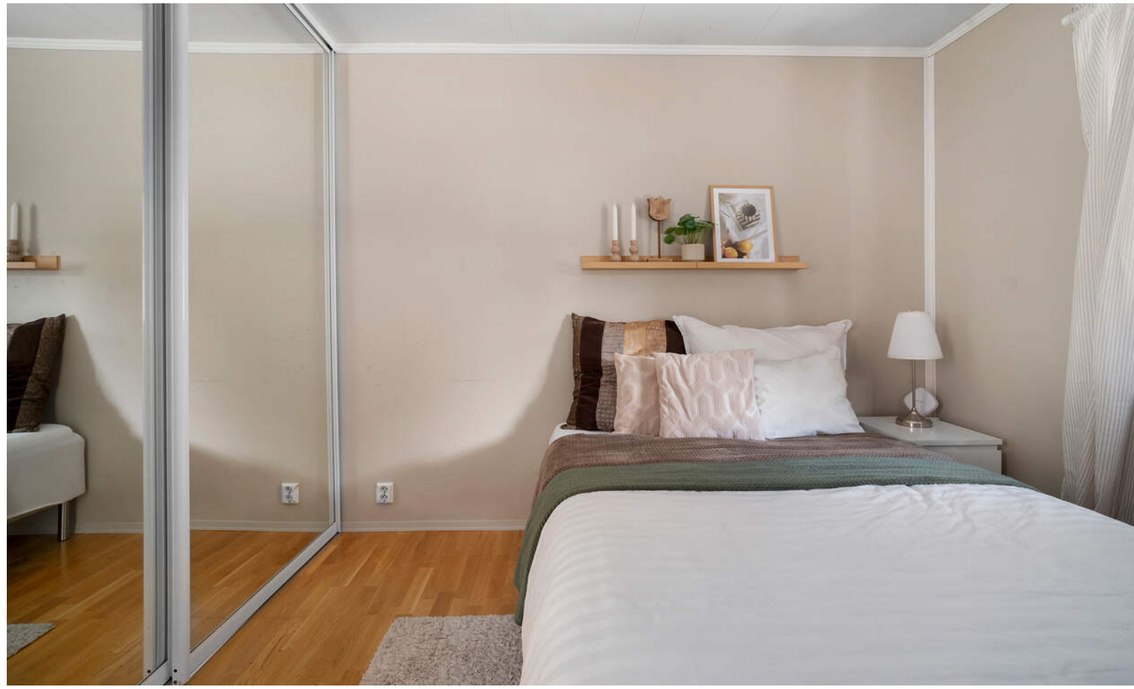





LE RÊVE JAUNE

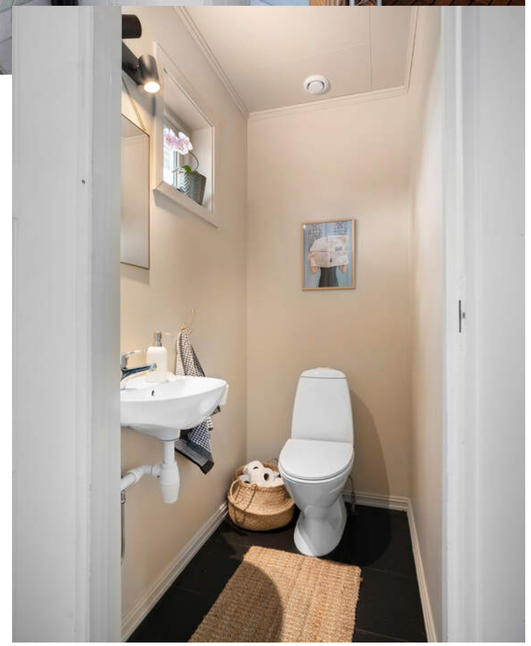

LE JAUNE





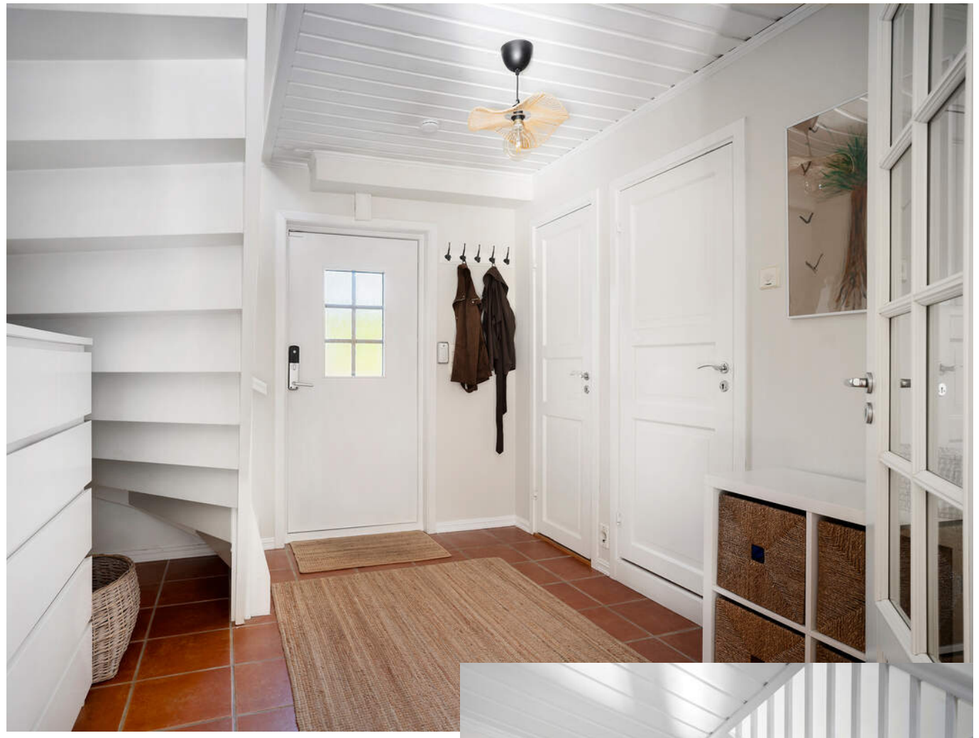






SEPARAT TOALETTROM
OG VASKEROM MED BOD
I 1.ETG







ENTRÉ MED FLISLAGT GULV, GOD OPPBEVARINGSPLASS, WC OG VASKEROM









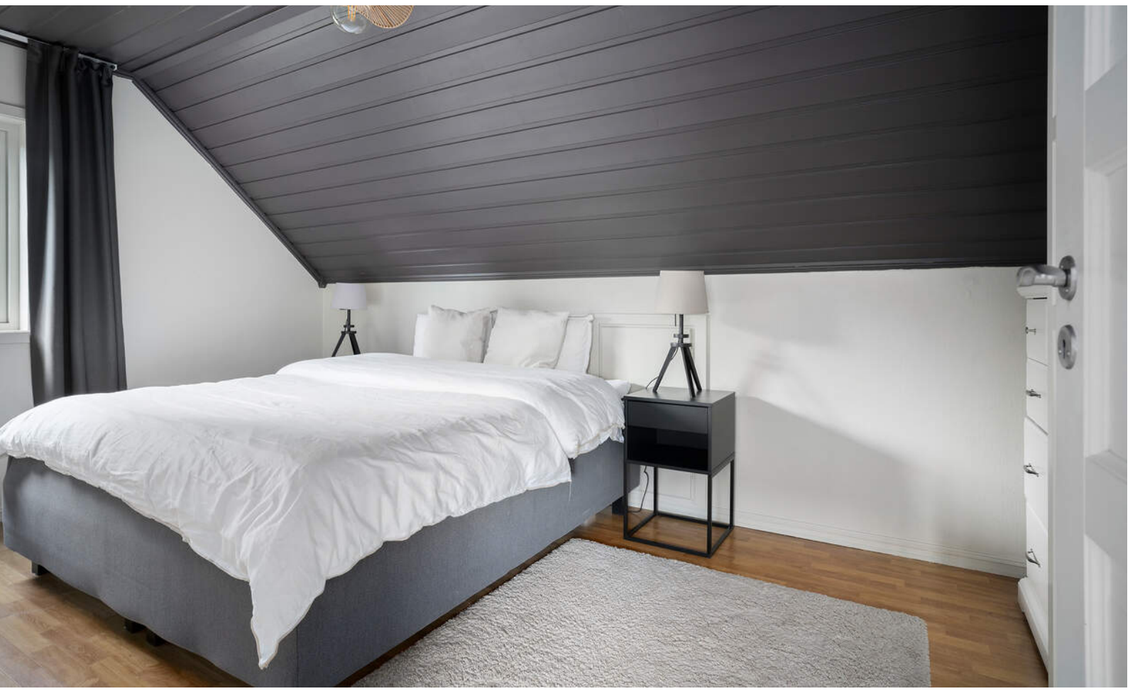


















UTEOMRÅDE















PRAKTISK INFORMASJON

Innhold
Boligen går over to plan:
1.etg: Entré-hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, soverom, stue, bod
2.etg: Hall m/trapp, 3 soverom, bad/wc, stue

Carport med elbillader, samt bod i bakkant.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 81 kvm

2. etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 85 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
Ikke måleverdig areal (ALH): 2.etasje: 2 kvm.

Standard
1.ETASJE
Entré/hall
Lys og innbydende entré med flislagt gulv og gode oppbevaringsmuligheter. Praktiske hyller og skuffer gir plass til sko og yttertøy. Fra hallen er det trapp til 2. etasje.

Kjøkken
Romslig kjøkken med mørke, profilerte fronter, enkelte vitrineskap og benkeplate i laminat med treutførelse. Det er flislagte flater mellom over- og underskap, oppvaskkum i stål samt godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin og komfyr, og har en hyggelig spiseplass med god plass til spisebord.

Stue
Lys og romslig stue med god plass til sofagruppe, spisebord og annet ønsket møblement. Stuen har parkett på gulvet, vedovn og varmepumpe. Flere vinduer gir godt med naturlig lys.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasseplatting på ca. 85 kvm. Terrassen har god plass til både spisegruppe, sofagruppe og solsenger. Deler av terrassen er overbygget, og levegger gir skjerming mot innsyn. Her er det gode muligheter for å nyte fine dager utendørs.

Soverom
Pent soverom med plass til dobbeltseng og annet ønsket møblement. Rommet har parkett på gulvet og en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med flislagt gulv, tapetserte vegger, utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og hyller til oppbevaring. Mekanisk avtrekk via boligens avtrekksanlegg. Fra vaskerommet er det adkomst til en praktisk bod med ytterligere oppbevaringsmuligheter.

Separat WC
Separat toalettrom med flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med ettgreps blandebatteri. Mekanisk avtrekk via Villavent.

2.ETASJE
Stue
I 2. etasje er det en lys og hyggelig loftstue med plass til sofagruppe og TV-møblement. Stuen har belegg på gulvet og hvitmalt panel i taket. Rommet egner seg godt som en ekstra TV-stue eller oppholdsrom for familien.

Bad
Lyst og delikat bad, totalrenovert i 2014, med flislagte gulv og vegger, elektriske varmekabler og innfelte downlights i himlingen. Badet er innredet med dobbel servantinnredning med skuffer, vegghengt toalett, badekar og dusjnisje med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. Mekanisk avtrekk via boligens avtrekksanlegg.

Soverom
Etasjen har tre hyggelige soverom med plass til seng og oppbevaringsmøbler. Rommene har ulike størrelser og egner seg godt som hovedsoverom, barnerom eller gjesterom.

Oppvarming
Ildsted og luft/luft varmepumpe i stuen.
Elektriske varmekabler på bad.
Panelovner.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse
C

Info strømforbruk
Ca 22000 kwh i 2025

Modernisering og påkostninger
2014: Totalrenovering bad 2.etasje
2019: Bygd ut terrassen
2020: Montering varmepumpe
2022: Montering av elbillader og ny elektrisk kurs i carport, utført av OneCo.
2025: Utskifting av termostat til gulvvarme på bad i 2. etasje, utført av Romerike Bad AS.
2025: Service på vann- og avløpsinstallasjoner, samt utskifting av varmtvannsbereder og reduksjonsventil, utført av Romerike Bad AS.
2025/2026: Utskifting av løs flis på bad i 2. etasje, utført av Romerike Bad AS.
2026: Montering av beslag på vindskier, utført av tømrermester Artur Giza.
2026: Rens av ventilasjonsanlegg, utført av Utvendig Renhold AS. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på arbeidene i form av blant annet fakturaer, samsvarserklæring, sluttkontroll, FDV-dokumentasjon og bilder. I tillegg er det utført egeninnsats, blant annet oppføring av lettvegg mellom gang og stue i 2022 og innvendig overflatebehandling.

Parkering
Carport med elbillader.
1 p-plass på fellesareal

Tomtestørrelse
1 379,00 m² fellestomt for sameiet. Hver enkelt seksjon har sitt eget hageareal med eksklusiv bruksrett.

Felles ansvar for vedlikehold av fellesarealer herunder påkostninger, snømåking etc

Beskrivelse av tomt
Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, hekk, beplantning og felles gruset gårdsplass. Boligen har en attraktiv endebeliggenhet med hageareal langs husets vestside. Fra stuen er det utgang til en stor, solrik terrasseplatting på ca. 85 kvm som er delvis overbygget og godt skjermet med levegger. Uteområdet byr på gode muligheter for lek, avslapning og sosiale sammenkomster.
Parkering i carport med elbillader og 1 p-plass på felles gårdsplass.
Bod i bakkant av carport.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Taktekking/takkonstruksjon - Overbygg terrasse: Det er påvist råteskader i undertakets bordkledning på takoverbygget over terrassen. Skadene er stedvis omfattende, med synlig nedbrytning av treverket. Taket har lav helning og er tekket med takstein. Takstein er normalt lite egnet på tak med så lav helning, da det er økt risiko for at vann trenger inn under tekkingen. Skadene antas å skyldes fuktinntrengning over tid, trolig som følge av takets lave helning og mangelfull beskyttelse mot vanninntrengning. Det er ikke avklart om det er etablert et vanntett undertak under taksteinen.
- Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Generell: Våtrommet er av eldre dato og har passert normal forventet levetid. På grunn av alder er det betydelig usikkerhet knyttet til tettesjiktets og øvrige fuktsikringers funksjon. Våtrommet vurderes derfor å ha behov for oppgradering.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig - Taktekking: Gjelder særlig tekkingen mot nord. Oppstår gjerne da denne siden av taket ikke eksponeres for like mye sol som andre takflater. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. (Fikk ikke dratt opp stein).
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: På deler av fasaden, spesielt ved terrassen, er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.
- Utvendig - Takvinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig - Vinduer: Karmene i vinduer er stedvis slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig - Terrassedør: Døren henger noe og ved lukking/låsing, tar lukkemekanismen noe i hverandre, som fører til at døren oppleves noe treg å lukke/låse.
- Våtrom - 2.Etasje - Bad/WC - Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Våtrom - 2.Etasje - Bad/WC - Overflater, vegger og himling: Det er takvindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar) løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom - 2.Etasje - Bad/WC - Overflater gulv: Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen har ikke fall på minimum 1:100 mot sluk. Ved slike fallforhold forutsettes det tilstrekkelig oppkant på det vanntette sjiktet langs vegger (25 mm) og ved terskel (15 mm). Det er ikke dokumentert eller påvist at denne løsningen er utført.
- Våtrom - 2.Etasje - Bad/WC - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Luft/luft varmepumpe: En luft/luft-varmepumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Generelt om boligen:
Utvendig:
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra taket.
Begrensninger ved inspeksjonen:
Taket er bratt, og inspeksjonen ble av sikkerhetsmessige årsaker begrenset til observasjoner fra den fastmonterte takstigen. Det var frost på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å skyve opp
takstein for kontroll av undertak og lekter.
Inspeksjonen gir dermed begrenset grunnlag for å vurdere taktekkingen i sin helhet. Skader eller avvik som ikke er synlige fra takstigen, kan derfor ikke utelukkes.
Skorstein i lettbetong. Kravebeslag mellom yttertaket og pipen.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.
Snøfangere på deler av taket (sydlig retning), men ikke i nordlig retning.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre.
Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft. Adkomst til takkonstruksjonen via luke i himlingen i stuen og kneloftsluker.
lagrede gjenstander er ikke kontrollert.
Ytterveggen er av trekonstruksjon med stående bordkledning.
Takvinduene er trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.
Terrassedøren er en balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Terrasseplatting i trevirke med levegger i trevirke. Adkomst fra stuen og hagen. Ukjent fundamentering.

Innvendig:
Gulv med parkett, laminat, flis og belegg.
Veggene har tapet og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betongulv mot terrenget i 1.etasje.
Det er pipe i lettklinkerblokker og vedovn. Sotluke på pipen i 1.etasje.
Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.
Det er malt tretrapp mellom etasjene.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Tekniske Installasjoner:
Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Avløpsrør antatt av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.
Villavent avtrekksmotor i kneloftet tilstøtende badet med regulering fra styringspanel i 1.etasje for avtrekk fra vaskerom, bod, toalettrom, kjøkken og bad/wc.
Luft/luft varmepumpe
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet.
Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i boden innenfor vaskerommet i 1.etasje. Jordfeilbrytere på noen kurser.
Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikkkontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.
Røykvarslere i begge etasjer og håndslokkerapparat registrert i boligen.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget Løs flis som har blitt byttet ut av fagmann på bad. Termostat på bad byttet da den var defekt. Ingen skade på varmekabel.

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom? Bad 2. etg og vaskerom
Hva ble gjort og når?
- Badet ble totalrenovert i 2014
- Flis som var løsnet ble byttet i 2026.
- Termostat ble byttet i 2025.
- Ny varmtvannsbereder i 2025
- Bytte av reduksjonsventil i 2025.
- Service på vann/avløp (gjennomspyling av armatur og rør) i 2025

Hvem utførte arbeidet Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?
Totalrenovert 2014: Georg Arildset (totalentreprenør). Elman AS v/ Antonino Mola, Rælingen VVS v/ Jan Roger Nygård og Pål Solhaugen (snekker) 2025 og 2026: Romerike Bad AS.

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg? Ja
Hva ble gjort og når? Rens av ventilasjonsanlegg 2026
Hvem utførte arbeidet Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?
Utvendig Renhold AS

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
Hva ble gjort og når? Ble utført arbeid på det elektriske anlegget når jeg fikk installert elbillader i 2022.
Hvem utførte arbeidet Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?
OneCO. Hadde ansvar for å legge opp ny kurs og montere laderen.

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm? Ja

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)? Ja
Hva ble gjort og når? Byttet termostat på varmekabel på bad i 2. etg i 2025. Ble sjekket for jordfeil. Alt var i orden.

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? Ja
Hva ble gjort og når? Ny varmepumpe installert i 2020. Toshiba Polar 25
Hvem utførte arbeidet Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?
Nek AS v/Thomas Johnsen

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen? Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget Feil i konstruksjon på overbygg ved inngangsdør hvor deler av konstruksjonen løsnet. Tilsvarende skjedde i Solstuvegen 8 og 10 men der utbedret før det løsnet.
Var forsikringssak, og ble bygget opp igjen fra grunn. Har skaderapport og bekreftelse på bedrift som fikset skadene.

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? Ja
Hva ble gjort og når?
- Fikset feil i konstruksjon som beskrevet over i 2018
- Satte på beslag på vindskiene i 2026
Hvem utførte arbeidet Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? 2018 - Arbeid utført av Polygon Norway - Skaderapport av Frende Forsikring v/ Terje Borløff BOVENA taksenter. 2026: Beslag på vindskier av tømrermester Artur Giz.

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget Det er fuktskader i overbygget på terrassen. Dette er ikke utbedret.

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? Ja
Hva ble gjort og når?
2014: Satt inn nytt brannvindu i rom i 2. etg mot nabohus.
2019: Bygget ny terrasse og levegger rundt. Deler utført av andre og deler av arbeidet utført av meg selv. Har ikke dokumentasjon. Har dokumentasjon av kabelpåvisning i bakken i forbindelse med arbeidet.
2020: Vanlig vedlikehold av eier. Hele huset ble malt i ny farge.
Hvem utførte arbeidet Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært? 2014: Brannvindu. Innleid person. Men har ikke dokumentasjon. Utført av selger og av bekjente.

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere? Ja
Hva ble gjort og når? Satt opp lettvegg mellom gang og stue i 2022
Hvem utførte arbeidet Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært? Satt opp stenderverk for lettvegg. Isolert og satt inn dør. Kledd igjen med sponplater. Arbeid utført selv.

14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja
Hva ble gjort og når? Bytte av gulv på soverom i 2. etg. To av kneveggene på soverom i 2. etg er isolert og kledd igjen slik at det kan fungere som bod.

Hvem utførte arbeidet Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært? Kneloft på ene soverom ble kledd igjen. Dette arbeidet utførte jeg selv.

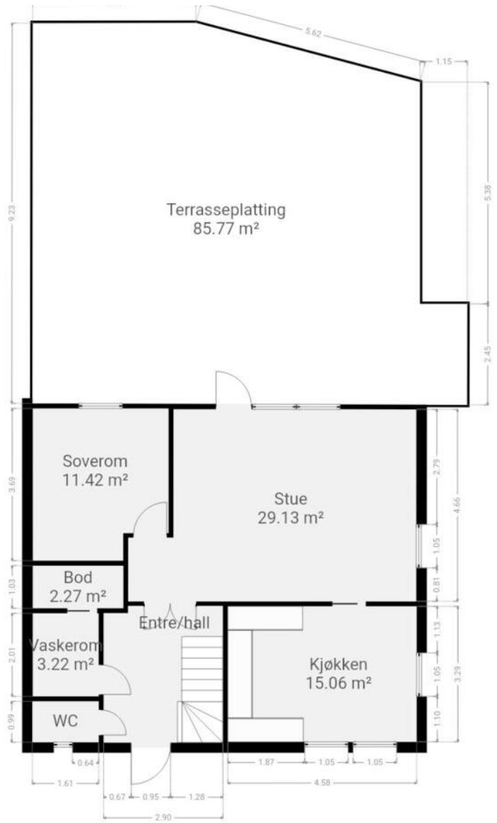
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder Skaderapport oppgitt etter skaden på overbygg/tak i 2018.

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget Flexit sentralstøvsuger. Den fungerer og er i bruk. Men det er ikke alle støvsugerhullene i veggene som fungerer.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1.etg



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

PLANTEGNINGER

2.etg



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 379,00 m² Fellestomt for sameiet

Felles ansvar for vedlikehold av fellesarealer herunder påkostninger, snømåking etc

Beskrivelse av tomt
Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, hekk, beplantning og felles gruset gårdsplass. Boligen har en attraktiv endebeliggenhet med hageareal langs husets vestside. Fra stuen er det utgang til en stor, solrik terrasseplatting på ca. 85 kvm som er delvis overbygget og godt skjermet med levegger. Uteområdet byr på gode muligheter for lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Parkering i carport med elbillader og 1 p-plass på felles gårdsplass.
Bod i bakkant av carport.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.139.759,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.559.037,- for 2024

Info kommunale avgifter
Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026:
Vanngebyr 5 439,96 kr
Abb. vann privat 1 759,50 kr
Kloakkgebyr 5 784,61 kr
Abb. kloakk privat 1 999,85 kr
Fastpris renovasjon 2 720,00 kr
Renovasjon pr liter 2 201,50 kr
Feiegebyr 625,00 kr
Sum 20 530,42 kr
Prognosen kan avvike.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025: 19 695,53 kr
Det er varslet mulig økning av kommunale gebyrer fra 2027. Vedtas evnt i desember 2026

Kommunale avgifter
20.530,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i kommunen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info 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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris, og denne overtas av kjøper.

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.09.1998.

Det foreligger godkjente bygningstegninger som i all hovedsak samsvarer med dagens planløsning og bruk. Takoverbygget på terrassesiden fremkommer imidlertid ikke av tegningene. Oppføring av takoverbygget kan være et søknadspliktig tiltak. Det anbefales å undersøke med Rælingen kommune om takoverbygget er søknadspliktig, og om det eventuelt foreligger godkjenning for tiltaket.

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

3224/96/101/1:
17.08.1998 - Dokumentnr: 12758 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1998 - Dokumentnr: 12758 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/360
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.ALLE

30.07.1999 - Dokumentnr: 11156 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:96 Bnr:97
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Smestad, Gnr. 97, Bnr. 20 m.fl. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Ingen kjente pålegg fra kommune/NRBR

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 500 000,00 (Prisantydning)

————————————————
6 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
163 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
181 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
6 663 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 681 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Helene Aasen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 58 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke inkl kveldsbilder og veiledning stylist kr 29 800, Oppgjørshonorar kr 6 900, Servitutter pr stk. kr 250,

Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk) 2 gratis kr 2500
Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 400, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 25 000
Sum vederlag kr. 118 340
Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 945
Totalt kostnadsoverslag kr. 149 285
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Kjedehus
Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
RÆLINGEN kommune
gnr. 96, bnr. 101, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 20.11.2026 **Rapportdato:** 25.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20000-1985 **Eiendomsverdi ref nr:** KE6860

Autorisert foretak: Verdico AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kato Malvik

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

VERDICO AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1998 og er med det ca 28 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 28 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Kjedehus - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra taket.

Begrensninger ved inspeksjonen:

Taket er bratt, og inspeksjonen ble av sikkerhetsmessige årsaker begrenset til observasjoner fra den fastmonterte takstigen. Det var frost på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å skyve opp takstein for kontroll av undertak og lekter.

Inspeksjonen gir dermed begrenset grunnlag for å vurdere taktekkingen i sin helhet. Skader eller avvik som ikke er synlige fra takstigen, kan derfor ikke utelukkes.

Skorstein i lettbetong. Kravebeslag mellom yttertaket og pipen.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

Snøfangere på deler av taket(sydlig retning), men ikke i nordlig retning.

Kommentar;
Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft. Adkomst til takkonstruksjonen via luke i himlingen i stuen og kneloftsluker.

Kommentar;
Konstruksjonen var på befaringstidspunktet i stor grad benyttet til lagring, og gulvflater samt deler av yttertakets underside var dekket av lagrede gjenstander. Dette medførte begrenset fremkommelighet og redusert visuell kontroll av takkonstruksjonen. Det er kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige og synlige flater uten demontering eller omfattende flytting av lagrede eiendeler. Områder bak og under lagrede gjenstander er ikke kontrollert.

Ytterveggen er av trekonstruksjon med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Takvinduene er trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Terrassedøren er en balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Terrasseplatting i trevirke med levegger i trevirke. Adkomst fra stuen og hagen. Ukjent fundamentering.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, laminat, flis og belegg.

Kommentar:
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Veggene har tapet og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Kommentar;
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betongulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på soverommet i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren(totalt), 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på det største soverommet i 2.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på xpunkter og på x punkter i 2 meters radius rundt laseren(totalt), 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Det er pipe i lettklinkerblokker og vedovn. Sotluke på pipen i 1.etasje.

Vedlegg

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Det er malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Kommentar:
Dørene er antatt fra opprinnelig byggeår, men er antatt overmalt i flere omganger siden. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder.
Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i denne boligen, men forekomst av slike innsekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom;
Flislagte gulv med sokkelflis, tapetserte vegger og himlingsplater.
Utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under utslagsvasken. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra gangen i retning våtsonen (gulv).

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Våtrom › 2.Etasje › Bad/WC
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys dobbel innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass.
Badekar. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen og ett under badekaret.

Det er opplyst at badet ble totalrenovert i 2014. Det foreligger noen bilder fra oppbyggingen av våtrommet, samsvarserklæring for elektriske arbeider og skriftlig bekreftelse fra utførende rørleggerfirma.

Dokumentasjonen er lagt til grunn som informasjon om utførte arbeider, men gir ikke en fullstendig dokumentasjon av våtrommets oppbygging og utførelse.

Elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk i dusjsonen.

Våtrommet har trolig smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra soverommet og i retning våtsonen -dusj.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme. Ved riving av dette rommet eller hulltaking andre steder, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Flislagte flater mellom over og underskap. Det er oppvaskkum av stål. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

Kommentar;
Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulvet og malte flater på vegger og himlingsplater.
Servant med ettgreps blandebatteri og gulvmontert toalett.
Villavent avtrekksmotor med regulering fra styringspanel i 1.etasje for avtrekk fra vaskerom, bod, toalettrom, kjøkken og bad/wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Avløpsrør antatt av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Villavent avtrekksmotor i kneloftet tilstøtende badet med regulering fra styringspanel i 1.etasje for avtrekk fra vaskerom, bod, toalettrom, kjøkken og bad/wc.

Luft/luft varmepumpe

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet..

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i boden innenfor vaskerommet i 1.etasje. Jordfeilbrytere på noen kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarslere i begge etasjer og håndslokkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Grunnmuren er av betong.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger som i all hovedsak samsvarer med dagens planløsning og bruk. Takoverbygget på terrassesiden fremkommer imidlertid ikke av tegningene. Oppføring av takoverbygget kan være et søknadspliktig tiltak.

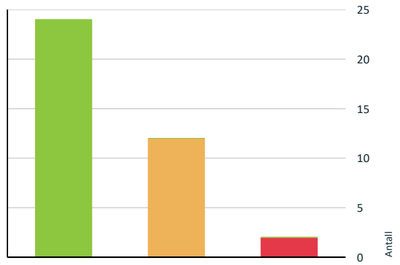
Det anbefales å undersøke med Rælingen kommune om takoverbygget er søknadspliktig, og om det eventuelt foreligger godkjenning for tiltaket.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

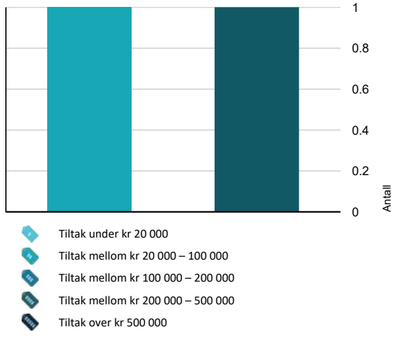
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking/takkonstruksjon - Overbygg terrasse Gå til side

Det er påvist råteskader i undertakets bordkledning på takoverbygget over terrassen. Skadene er stedvis omfattende, med synlig nedbrytning av treverket.

Taket har lav helning og er tekket med takstein. Takstein er normalt lite egnet på tak med så lav helning, da det er økt risiko for at vann trenger inn under tekkingen. Skadene antas å skyldes fuktinntrengning over tid, trolig som følge av takets lave helning og mangelfull beskyttelse mot vanninntrengning.

Det er ikke avklart om det er etablert et vanntett undertak under taksteinen.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet er av eldre dato og har passert normal forventet levetid. På grunn av alder er det betydelig usikkerhet knyttet til tettesjiktets og øvrige fuktsikringers funksjon. Våtrommet vurderes derfor å ha behov for oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TO2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Gjelder særlig tekkingen mot nord. Oppstår gjerne da denne siden av taket ikke eksponeres for like mye sol som andre takflater.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. (Fikk ikke dratt opp stein)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
På deler av fasaden, spesielt ved terrassen, er bordkledningen avsluttet for nært terrassesplattingen. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.

Utvendig > Takvinduer Gå til side
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Karmene i vinduer er stedvis slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Terrassedør Gå til side
Døren henger noe og ved lukking/låsing, tar lukkemekanismen noe i hverandre, som fører til at døren oppleves noe treg å lukke/låse.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Luft/luft varmepumpe Gå til side
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er takvindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar) løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater gulv Gå til side
Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen har ikke fall på minimum 1:100 mot sluk. Ved slike fallforhold forutsettes det tilstrekkelig oppkant på det vanntette sjiktet langs vegger (25 mm) og ved terskel (15 mm). Det er ikke dokumentert eller påvist at denne løsningen er utført.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Vedlegg

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført en kontroll av det elektriske anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæringer for elektriske arbeider på badet og etablering av kurs til elbillader. For øvrig er anleggets historikk og eventuelle endringer fra tidligere eierperioder ikke kjent.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1998

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra taket.

Begrensninger ved inspeksjonen:
Taket er bratt, og inspeksjonen ble av sikkerhetsmessige årsaker begrenset til observasjoner fra den fastmonterte takstigen. Det var frost på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å skyve opp takstein for kontroll av undertak og lekter.

Inspeksjonen gir dermed begrenset grunnlag for å vurdere taktekkingen i sin helhet. Skader eller avvik som ikke er synlige fra takstigen, kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Gjelder særlig tekkingen mot nord. Oppstår gjerne da denne siden av taket ikke eksponeres for like mye sol som andre takflater.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. (Fikk ikke dratt opp stein)

Konsekvens/tiltak
• Mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på taksteinen. Dersom dette ikke følges opp, kan det på sikt føre til at enkeltstein sprekker eller løsner, og til økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.

• Alder gjør at taket gradvis blir mindre motstandsdyktig mot vær og belastning. Det kan fungere i flere år til, men det må påregnes behov for utskifting eller ny tekking i årene som kommer.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taket. Dette kan bidra til å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer.

TG 3 Taktekking/takkonstruksjon - Overbygg terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Overbygget er bygget i trevirke og har taktekking av betongtakstein. Undertaket er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i undertakets bordkledning på takoverbygget over terrassen. Skadene er stedvis omfattende, med synlig nedbrytning av treverket.

Taket har lav helning og er tekket med takstein. Takstein er normalt lite egnet på tak med så lav helning, da det er økt risiko for at vann trenger inn under tekkingen. Skadene antas å skyldes fuktinntrengning over tid, trolig som følge av takets lave helning og mangelfull beskyttelse mot vanninntrengning.

Det er ikke avklart om det er etablert et vanntett undertak under taksteinen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadene innebærer at deler av er svekket. Fortsatt fuktinntrengning kan føre til ytterligere skader og svekkelse av konstruksjonen.

Taksteinen må demonteres slik at skadeomfanget kan kartlegges og råteskadet treverk skiftes ut. Taket må deretter tekkes på nytt med en løsning som er egnet for takets helning, inkludert nødvendig undertak og fuktsikring.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Forbehold til kostnadsestimat;

Det er lagt til grunn et foreløpig kostnadsestimat for utbedring av takoverbygget over terrassen. Estimatet omfatter demontering og bortkjøring av eksisterende taktekking, utskifting av synlig råteskadet treverk, etablering av nytt undertak og ny taktekking tilpasset takets helning, samt nødvendige beslag og tilpasninger.

For disse arbeidene er det lagt til grunn et kostnadsintervall på ca. 20 000–100 000 kroner.

Dette er et grovt anslag basert på synlige forhold ved befaringen. Takets samlede oppbygning og skadeomfang er ikke kjent, og estimatet forutsetter at eksisterende bærende konstruksjoner i hovedsak kan beholdes uten større utbedringer.

Estimatet omfatter ikke omfattende utskifting av bærende konstruksjoner, større konstruksjonsmessige endringer eller andre arbeider som går utover en ordinær utbedring av takoverbygget. Ved demontering kan det avdekkes ytterligere fukt- og råteskader som ikke var synlige ved befaringen. Slike forhold kan medføre et betydelig større arbeidsomfang og kostnader utover det oppgitte intervallet.

Estimatet er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå. Endelig kostnad vil avhenge av skadeomfang, takets størrelse og utforming, tilkomstforhold, materialvalg, nødvendige tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorstein i lettbetong. Kravebeslag mellom yttertaket og pipen.

TG 1 Takrenner, nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

TG 1 Snøsikring

Beskrivelse

Snøfangere på deler av taket(sydlig retning), men ikke i nordlig retning.

Kommentar;
Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft. Adkomst til takkonstruksjonen via luke i himlingen i stuen og kneloftsluker.

Kommentar;
Konstruksjonen var på befaringstidspunktet i stor grad benyttet til lagring, og gulvflater samt deler av yttertakets underside var dekket av lagrede gjenstander. Dette medførte begrenset fremkommelighet og redusert visuell kontroll av takkonstruksjonen. Det er kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige og synlige flater uten demontering eller omfattende flytting av lagrede eiendeler. Områder bak og under lagrede gjenstander er ikke kontrollert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen er av trekonstruksjon med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen.

Lusinger

Vurdering av avvik:
• På deler av fasaden, spesielt ved terrassen, er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.

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

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport





Lufting og lusinger ved tilfeldig kontroll



Lufting og lusinger ved tilfeldig kontroll

TG 2 Takvinduer

Beskrivelse

Takvinduene er trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Slitte overflater og oppsprekking kan gi økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket. Vinduer bør vedlikeholdes med rengjøring, utbedring av sprekker og ny overflatebehandling. Lokale utskiftinger av skadet treverk kan bli nødvendig.

Takvinduer er en risiko konstruksjon og bør jevnlig kontrolleres. Som med vinduene forøvrig er det ikke vurdert å være behov for skifte av takvinuene, men det må påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er stedvis slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Slitte overflater og oppsprekking kan gi økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket. Vinduer bør vedlikeholdes med rengjøring, utbedring av sprekker og ny overflatebehandling. Lokale utskiftinger av skadet treverk kan bli nødvendig.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedøren er en balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Døren henger noe og ved lukking/låsing, tar lukkemekanismen noe i hverandre, som fører til at døren oppleves noe treg å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

• Justering påregnes. Treg dørlås kan medføre økt slitasje på låsmekanismen over tid.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting i trevirke med levegger i trevirke. Adkomst fra stuen og hagen. Ukjent fundamentering.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, flis og belegg.

Kommentar:
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Kommentar;
Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje omfatter blant annet lokale hakk, merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt annen slitasje som kan forventes ved normal bruk.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betongulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på soverommet i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 6 punkter og på 10 punkter i 2 meters radius rundt laseren(totalt), 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på det største soverommet i 2.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på xpunkter og på x punkter i 2 meters radius rundt laseren(totalt), 10 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Vedlegg

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er ukjent om radonkonsentrasjonen i boligen er forhøyet. Forhøyede radonverdier i inneluften kan innebære en helserisiko ved langvarig opphold. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare radonnivået i boligen. Behov for eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatene.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker og vedovn. Sotluke på pipen i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Ved åpning av sotluken kan glør falle ut på gulvet. Ildfast plate beskytter brennbart gulv mot dette og reduserer risikoen for antennelse. Det anbefales å montere ildfast plate under lukene. Sotlukestein kan også vurderes som et kompenserende tiltak.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Kommentar:
Dørene er antatt fra opprinnelig byggeår, men er antatt overmalt i flere omganger siden. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ikke gjort observasjoner av slike insekter i denne boligen, men forekomst av slike innsekter kan aldri helt utelukkes selv om det ikke er gjort observasjoner av dette.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv med sokkelflis, tapetserte vegger og himlingsplater.
Utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under utslagsvasken.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er av eldre dato og har passert normal forventet levetid. På grunn av alder er det betydelig usikkerhet knyttet til tettesjiktets og øvrige fuktsikringers funksjon. Våtrommet vurderes derfor å ha behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets alder medfører økt risiko for funksjonssvikt. Selv om det ikke er påvist skader, kan det ikke forventes at eldre tettesjikt og fuktsikringer har samme funksjon som i et nyere våtrom.

Rehabilitering av våtrommet bør påregnes. Ved rehabilitering bør sluk, tettesjikt og øvrige installasjoner oppgraderes i tråd med gjeldende krav.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):
Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimatet er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimatet er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra gangen i retning våtsonen (gulv).

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys dobbel innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Badekar. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert i dusjsonen og ett under badekaret.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er opplyst at badet ble totalrenovert i 2014. Det foreligger noen bilder fra oppbyggingen av våtrommet, samsvarserklæring for elektriske arbeider og skriftlig bekreftelse fra utførende rørleggerfirma.

Dokumentasjonen er lagt til grunn som informasjon om utførte arbeider, men gir ikke en fullstendig dokumentasjon av våtrommets oppbygging og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjonen gir informasjon om deler av utførelsen, men er ikke tilstrekkelig til å dokumentere den samlede utførelsen av det vanntette sjiktet. Det kan derfor ikke fullt ut bekreftes at membran, overganger, gjennomføringer og tilslutninger er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon betyr ikke at våtrommet er feil utført, men medfører usikkerhet rundt skjulte løsninger.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er takvindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar) løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan fuktinntrengning føre til skader i trevirket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Dersom vinduet fortsatt skal benyttes i våtsone, anbefales det å vurdere skjermingstiltak, som f.eks, fast skjermfelt, vannavvisende forheng eller annen fysisk barriere som hindrer direkte vannsprut mot vinduet. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale vurderes for å sikre robusthet over tid.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk i dusjsonen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen har ikke fall på minimum 1:100 mot sluk. Ved slike fallforhold forutsettes det tilstrekkelig oppkant på det vanntette sjiktet langs vegger (25 mm) og ved terskel (15 mm). Det er ikke dokumentert eller påvist at denne løsningen er utført.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller større vannsøl kan vann bli liggende på gulvet utenfor dusjsonen. For at denne løsningen skal være tilfredsstillende, må det kunne dokumenteres at det vanntette sjiktet har oppkant på minimum 25 mm langs vegger og minimum 15 mm ved dørterskel. Slik utførelse er ikke dokumentert eller påvist.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har trolig smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Villavent avtrekksmotor med regulering fra styringspanel i 1.etasje for avtrekk fra vaskerom, bod, toalettrom, kjøkken og bad/wc.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra soverommet og i retning våtsonen-dusj.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme. Ved riving av dette rommet eller hulltaking andre steder, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

Vedlegg

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Flislagte flater mellom over og underskap. Det er oppvaskkum av stål.

Kommentar;
Det er ikke utført kontroll med fuktoverflateindikator under fastmonterte hvitevarer, kjøkkeninnredning eller andre faste vanninstallasjoner der disse ikke var tilgjengelige uten demontering eller flytting. Eventuelle skjulte forhold bak eller under slike installasjoner omfattes derfor ikke av undersøkelsen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og malte flater på vegger og himlingsplater.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps blandebatteri og gulvmontert toalett.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Villavent avtrekksmotor med regulering fra styringspanel i 1.etasje for avtrekk fra vaskerom, bod, toalettrom, kjøkken og bad/wc.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør antatt av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Villavent avtrekksmotor i kneloftet tilstøtende badet med regulering fra styringspanel i 1.etasje for avtrekk fra vaskerom, bod, toalettrom, kjøkken og bad/wc.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det mekaniske avtrekksanlegget er fra byggeår og er om lag 28 år gammelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på service, vedlikehold(utover rens av kanaler) eller utskifting av komponenter. Selv om anlegget tilsynelatende fungerer ved befaringen, må det påregnes vedlikehold, og utskifting av mekaniske komponenter kan bli nødvendig etter hvert som anlegget eldes. Redusert viftekapasitet kan føre til dårligere luftutskifting, økt fuktbelastning og et mindre tilfredsstillende inneklima.

TG 2 Luft/luft varmepumpe

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Vedlegg

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet..

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i boden innenfor vaskerommet i 1.etasje. Jordfeilbrytere på noen kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført en kontroll av det elektriske anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæringer for elektriske arbeider på badet og etablering av kurs til elbillader. For øvrig er anleggets historikk og eventuelle endringer fra tidligere eierperioder ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av anleggets alder, det faktum at det ikke er utført (kjent) kontroll og begrenset kjennskap til tidligere arbeider anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av en registrert elektrovirksomhet.

En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil eller svakheter som ikke er synlige ved takstmannens begrensede gjennomgang.

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

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

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

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere i begge etasjer og håndslokkerapparat registrert i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført en kontroll av det elektriske anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæringer for elektriske arbeider på badet og etablering av kurs til elbillader. For øvrig er anleggets historikk og eventuelle endringer fra tidligere eierperioder ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er ukjent om radonkonsentrasjonen i boligen er forhøyet. Forhøyede radonverdier i inneluften kan innebære en helserisiko ved langvarig opphold. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare radonnivået i boligen. Behov for eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatene.

• Ved åpning av sotluken kan glør falle ut på gulvet. Ildfast plate beskytter brennbart gulv mot dette og reduserer risikoen for antennelse. Det anbefales å montere ildfast plate under lukene. Sotlukestein kan også vurderes som et kompenserende tiltak.

• På grunn av anleggets alder, det faktum at det ikke er utført (kjent) kontroll og begrenset kjennskap til tidligere arbeider anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av en registrert elektrovirksomhet.

En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil eller svakheter som ikke er synlige ved takstmannens begrensede gjennomgang.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

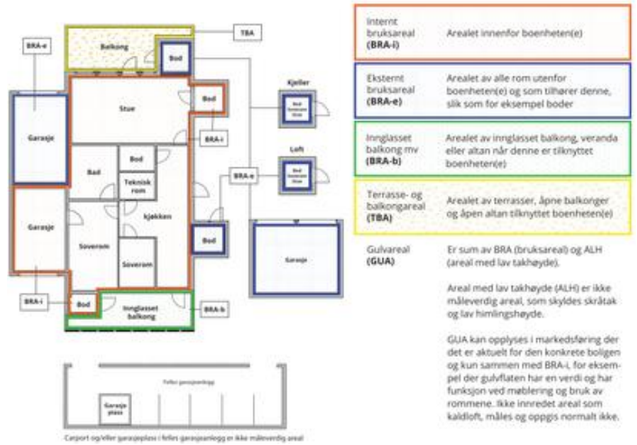
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	75	6		81	85		81
2.Etasje	54			54		2	56
SUM	**129**	**6**			**85**	**2**	**137**
SUM BRA	**135**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré-hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, soverom, stue, bod	Bod (bak carport)	
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger som i all hovedsak samsvarer med dagens planløsning og bruk. Takoverbygget på terrassesiden fremkommer imidlertid ikke av tegningene. Oppføring av takoverbygget kan være et søknadspliktig tiltak.

Det anbefales å undersøke med Rælingen kommune om takoverbygget er søknadspliktig, og om det eventuelt foreligger godkjenning for tiltaket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022: Montering av elbillader og ny elektrisk kurs i carport, utført av OneCo.

2025: Utskifting av termostat til gulvvarme på bad i 2. etasje, utført av Romerike Bad AS.

2025: Service på vann- og avløpsinstallasjoner, samt utskifting av varmtvannsbereder og reduksjonsventil, utført av Romerike Bad AS.

2025/2026: Utskifting av løs flis på bad i 2. etasje, utført av Romerike Bad AS.

2026: Montering av beslag på vindskier, utført av tømrermester Artur Giza.

2026: Rens av ventilasjonsanlegg, utført av Utvendig Renhold AS.

Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på arbeidene i form av blant annet fakturaer, samsvarserklæring, sluttkontroll, FDV-dokumentasjon og bilder.

I tillegg er det utført egeninnsats, blant annet oppføring av lettvegg mellom gang og stue i 2022 og innvendig overflatebehandling.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Helene Aasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	96	101		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solstuvegen 6

Hjemmelshaver
Aasen Helene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Smestadfeltet i Fjerdingby i Rælingen kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Boligen har en beliggenhet i enden av boligfeltet, med begrenset gjennomgangstrafikk.

I nærområdet finnes Smestad barneskole, barnehager, lekeplasser og områder for lek og fritidsaktiviteter. Marikollen ungdomsskole og Rælingen videregående skole ligger også i kommunen.

Området har tilgang til tur- og friluftsområder, blant annet i tilknytning til Marikollen og Østmarka. Marikollen idrettsanlegg har tilbud innen blant annet alpint, fotball og andre organiserte aktiviteter. Det finnes også flere idrettslag og fritidstilbud i kommunen.

Dagligvarehandel og enkelte servicetilbud finnes ved Aamodt Senter. For et større utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud ligger Lillestrøm sentrum og Strømmen Storsenter innen kjøreavstand.

Det er bussholdeplasser i området med forbindelser mot blant annet Lillestrøm. Fra Lillestrøm stasjon er det videre togforbindelser mot Oslo og Oslo lufthavn. For oppdaterte rutetider og kollektivtilbud vises det til Ruter og Entur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	19.11.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	13.03.1998	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	3	Nei
Midlertidig brukstillatelse	31.08.1998		Gjennomgått	1	Nei
Tegning	26.03.1998	Rørtrasseer	Gjennomgått	3	Nei
Faktura	19.11.2026	rens av alle avtrekkskanaler i ventilasjonsanlegge	Gjennomgått	4	Nei
Faktura	02.09.2026	Montering av hvite beslag på vindskier	Gjennomgått	1	Nei
Monteringskjema	03.11.2020	Varmepumpe	Gjennomgått	1	Nei
Bekreftelse	08.06.2026	Rørleggerarbeider ifm rehab av bad i 2014	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	12.12.2025	Bytte termostat på bad i 2.etg. Termostaten sitter utenfor bad uten gulvføler. Termostaten er satt opp som effektregulator. Varmekabel er målt til 52,8 ohm og helt uten jordfeil.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	30.05.2022	TIBBER Installasjon Elbillader i carport	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	16.06.2022	Nytt el.anlegg bad 2.etg iflg. tilbud av 6.mai 2014 Endring: 3 stk downlight ekstra på bad	Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	13.11.2026	Feiing ble utført 21. desember 2021	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2026	
2	27.11.2026	Lukket avvik knyttet til vannlås/sluk på badet i 2.etasje etter epost med bilder på utbedring fra rørlegger.

For gyldighet på rapporten se forside

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 101
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannmessige forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 19.11.2027

Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Lørenskog	Enebolig	1520260110
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Helene Aasen	2014	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	KLP

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Løs flis som har blitt byttet ut av fagmann på bad. Termostat på bad byttet da den var defekt. Ingen skade på varmekabel
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad 2. etg og vaskerom
Hva ble gjort og når?	Badet ble totalrenovert i 2014 Flis som var løsnet ble byttet i 2026. Termostat ble byttet i 2025. Ny varmtvannsbereder i 2025 Bytte av reduksjonsventil i 2025. Service på vann/avløp (gjennomspyling av armatur og rør) i 2025
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Totalrenovert 2014: Georg Arildset (totalentreprenør). Elman AS v/ Antonino Mola, Rælingen VVS v/ Jan Roger Nygård og Pål Solhaugen (snekker) 2025 og 2026: Romerike Bad AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Pristilbud og Annet

Gjensidige

Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	2014: Pristilbud, Elsikkerhetsdokumentasjon fra Elmann AS (+ bilder). bilder av oppbygging av bad (membran og sluk), Bekreftelse på arbeid utført fra rørlegger. 2025: Samværserklæring og sluttkontroll. FDV-instruks + bilder

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Rens av ventilasjonsanlegg 2026
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Utvendig Renhold AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bekreftelse på utført oppdrag, bilder og faktura
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ble utført arbeid på det elektriske anlegget når jeg fikk installert el-bil lader i 2022.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	OneCO. Hadde ansvar for å legge opp ny kurs og montere laderen.

Gjensidige

Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Elsikkerhetsdokumentasjon - Rapport og sluttkontroll
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Byttet termostat på varmekabel på bad i 2. etg i 2025. Ble sjekket for jordfeil. Alt var i orden.
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ny varmepumpe installert i 2020. Toshiba Polar 25
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Nek AS v/Thomas Johnsen
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Pristilbud

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja

Gjensidige

Beskriv feilen/skaden og omfanget	Feil i konstruksjon på overbygg ved inngangsdør hvor deler av konstruksjonen løsnet. Tilsvarende skjedde i Solstuvegen 8 og 10 men der utbedret før det løsnet. Var forsikringssak, og ble bygget opp igjen fra grunn. Har skaderapport og og bekreftelse på bedrift som fikset skadene.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Fikset feil i konstruksjon som beskrevet over i 2018 Satte på beslag på vindskiene i 2026
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2018 - Arbeid utført av Polygon Norway - Skaderapport av Frende Forsikring v/ Terje Borløff BOVENA taksenter. 2026: Beslag på vindskier av tømrermester Artur Giza
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	2018: Skaderapport og bekreftelse fra forsikringsselskap om gjennomført arbeid med å bygge nytt 2026: Faktura

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det er fuktskader i overbygget på terrassen. Dette er ikke utbedret
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	2014: Satt inn nytt brannvindu i rom i 2. etg mot nabohus. 2019: Bygget ny terrasse og levegger rundt. Deler utført av andre og deler av arbeidet utført av meg selv. Har ikke dokumentasjon. Har dokumentasjon av kabelpåvisning i bakken i forbindelse med arbeidet. 2020: Vanlig vedlikehold av eier. Hele huset ble malt i ny farge.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært

Gjensidige

Hva ble utført av ufaglært?	2014: Brannvindu. Innleid person. Men har ikke dokumentasjon. Utførte arbeidet selv og av bekjente.

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Satt opp lettvegg mellom gang og stue i 2022
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Satt opp stenderverk for lettvegg. Isolert og satt inn dør. Kledd igjen med sponplater. Arbeid utført selv
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	Bytte av gulv på soverom i 2. etg. To av kneveggene på soverom i 2. etg er isolert og kledd igjen slik at det kan fungere som bod.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Kneloft på ene soverom ble kledd igjen. Dette arbeidet utførte jeg selv
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	Skaderapport oppgitt etter skaden på overbygg/tak i 2018.
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Flexit sentralstøvsuger. Den fungerer og er i bruk. Men det er ikke alle støvsugerhullene i veggene som fungerer.
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name
Helene Aasen

Date
2026-11-19

Identification

bankID Helene Aasen

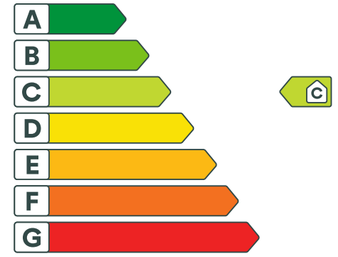
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

C

Adresse **Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY**	
Dato for energimerking **26.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-390795**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12886543**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **101**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **129,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
140,31

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
17 AUG. 1998
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 12758

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Rælingen	96	101		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel [3]
971582022	BSV EIENDOM ENGER & WULFF AS	1/1

Kr 772,-
17.08.98
47

Doknr: 12758 Tinglyst: 17.08.1998 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	120	G1	13				25				37				49			
2	B	120	G2	14				26				38				50			
3	B	120	G3	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 360 = nevner: 360

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Lillestrøm, 20.5.98		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

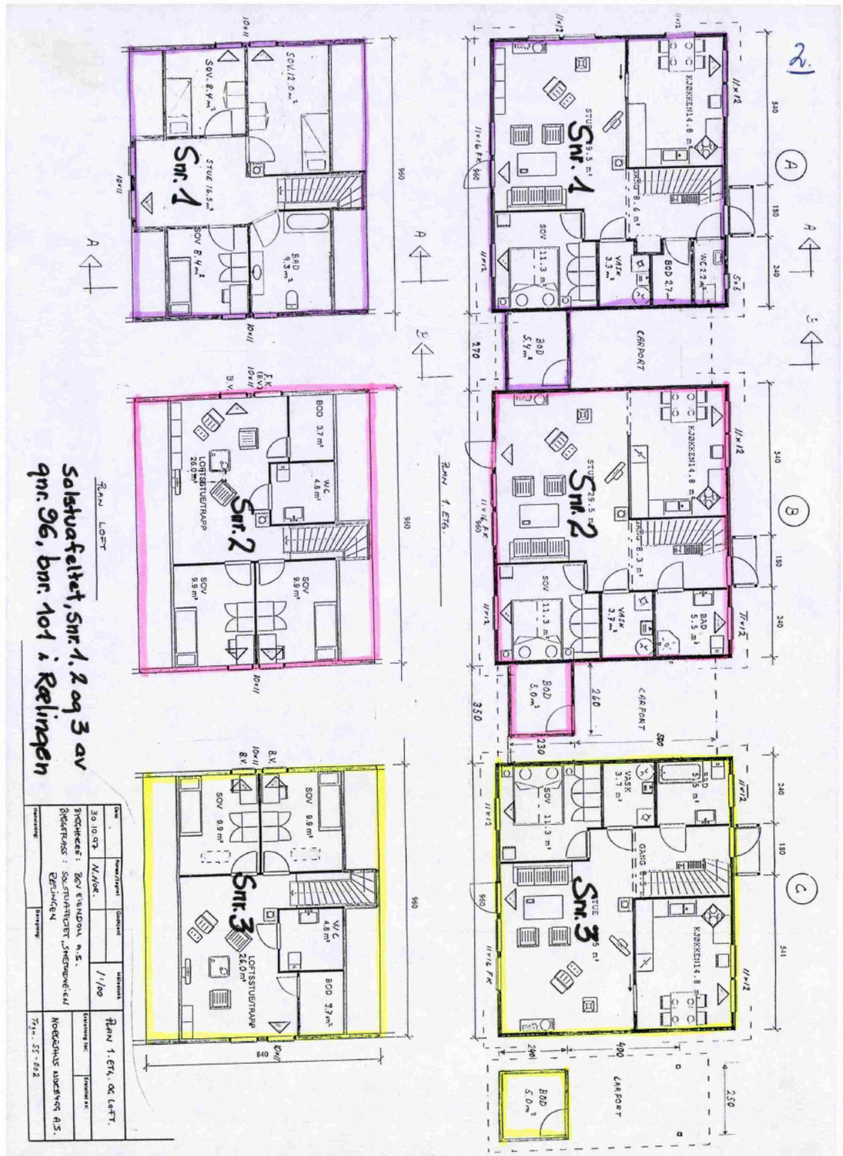
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
96	101			Rælingen kommune

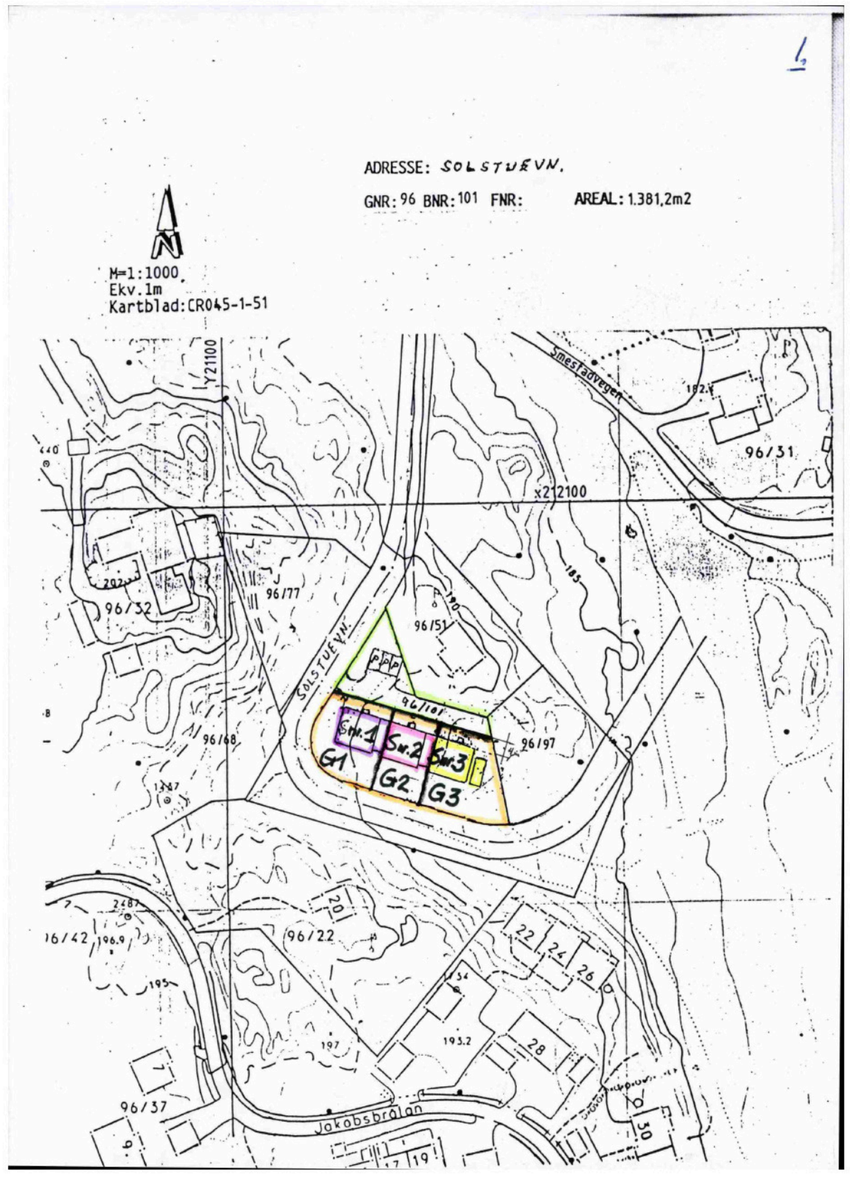
Dato	Stempel og underskrift
16.06.98	RÆLINGEN KOMMUNE AVD. UTBYGGINGSSERVICE

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/12758/8
Attesteringstidspunkt 2026-11-13 12:28



RÆLINGEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Plan- og bygn.lov av
14.juni 1985 §99, nr. 2 og 3.

Besiktiget av:Steinar Gulbrandsen **Br.nr.**

BYGGEPLASS (ADR)	**ARB.ART**	**GNR/BNR**
Solstuavn. 10, 2008 Fjerdingby	Nybygg	96/101
BYGN.ART	**DATO FOR SØKN. DATO FOR VEDT.**	**SAK NR.**
Enebolig i kjede	20.11.97 13.03.98	DB33/98
BYGGHERRE	**ADRESSE**	**TLF.**
BSV Eiendom Enger & Wulff A/S	Bjørnsonsgt. 34, 2000 Lillestrøm	
ANMELDER	**ADRESSE**	**TLF.**
Norgesbygg Norbygg A/S	Bjørnsonsgt. 34, 2000 Lillestrøm	
ANSVARSHAVENDE	**ADRESSE**	**TLF.**
Finn Dhalstrøm c/o Norgesbygg A/S	Bjørnsonsgt.34, 2000 Lillestrøm	

Etter foretatt befaring den 28.08.98 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for Solstuavn.10 på gnr.96 bnr. 101.
Ansvarshavende pålegges å besørge følgende restarbeider utført:

1. Det må monteres røykvarslere og slokkingsutstyr før boligen taes i bruk.
2. Utvendig planering ikke ferdig.
3 2 etg. ikke ferdig. Her må det isoleres og plastes før kulda kommer slik at en ikke får rim og kondens problemer.

4. Beholder for tømming av husholdningsavfall for en eller flere boenheter bestilles gjennom tekn.etat.Beholderen som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlegg av renovasjonsforskrifter).

Pipe er ikke kontrollert! Ildsted er ikke montert.
Montering av pipe og ildsted skal anmeldes og være kontrollert og godkjent før de tas i bruk.

Arbeidene må være utført innen: pkt. 1 Før bygget taes i bruk.
pkt. 2 til 3 innen 01.11.98
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Rælingen, den 01.09.98

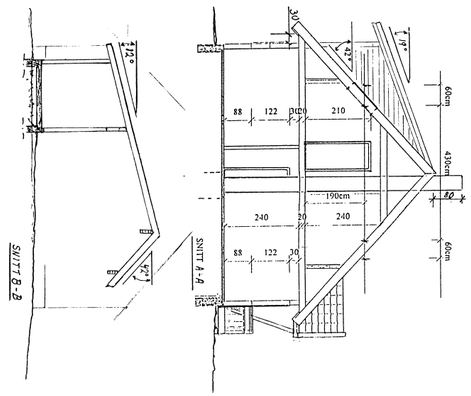
Kjell Kristiansen
avd.leder/overing

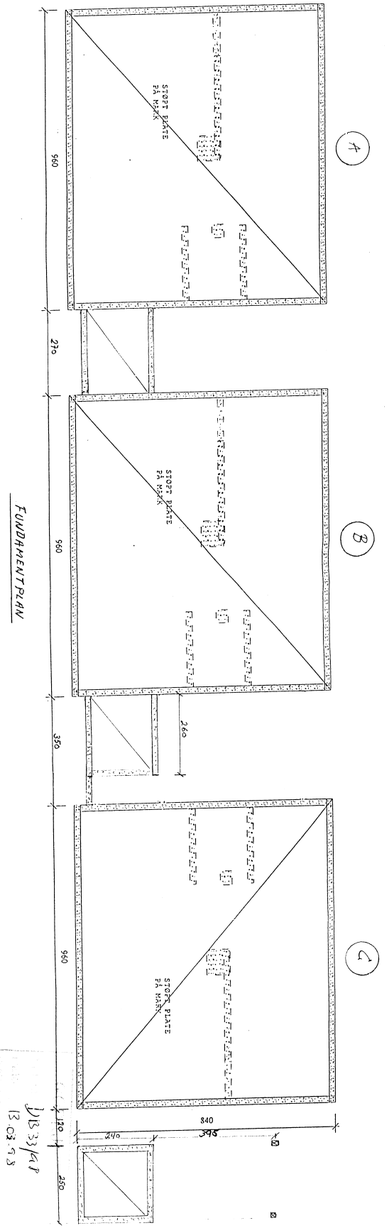
Steinar Gulbrandsen
Steinar Gulbrandsen
avd.ingeniør

Kopi: Byggherre, anmelder, ansvarshavende, folkeregisteret, NRBR Pb.64 1472 Fjellhamar, oppmål.avd., komm.fakt., bygningskontr. her.

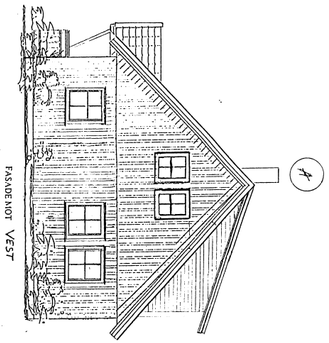
Bygn.nr.: 12886543
Leieareal: 136 m²
Leilighet: 1

POSTADRESSE Postboks 100 2008 Fjerdingby
BESØKSADRESSE Bjørnholthagan
TELEFON 63 83 51 00
TELEFAX 63 83 52 33
BANKGIRO 9006 08 00102
POSTGIRO 08 08 5 34 82 06 1 20 22 82 (For skatt)

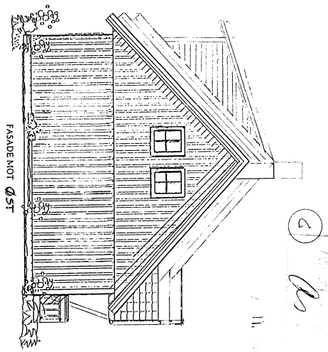




FUNDAMENTPLAN



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Dato	Kontrollert	Godkjent	Målestokk
30.10.97	N. Nøe		1:100

Byggherre: BSV Eiendom AS
Byggested: Solstuvegen, Knistadmo
Rælingen

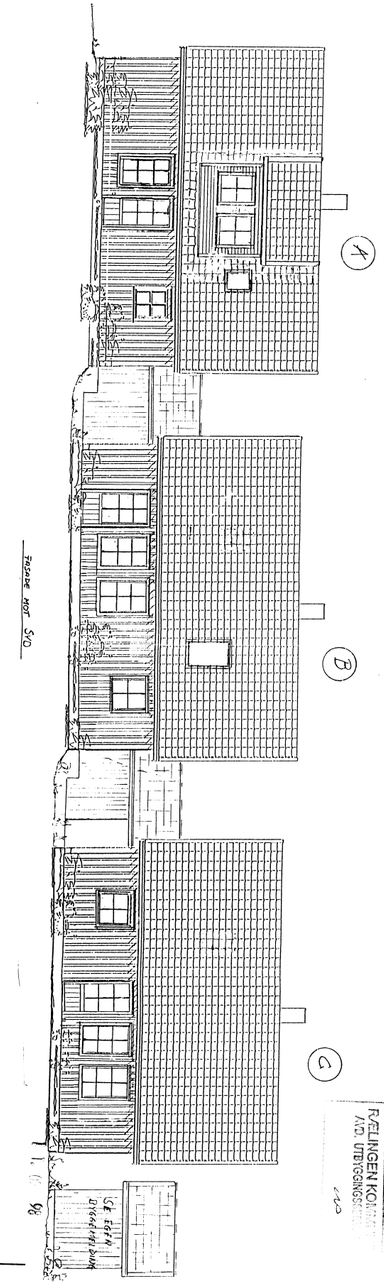
Tegningsnr.: SS-001

Tegningsinnhold: FUNDAMENTPLAN, SNITT OG FASADER

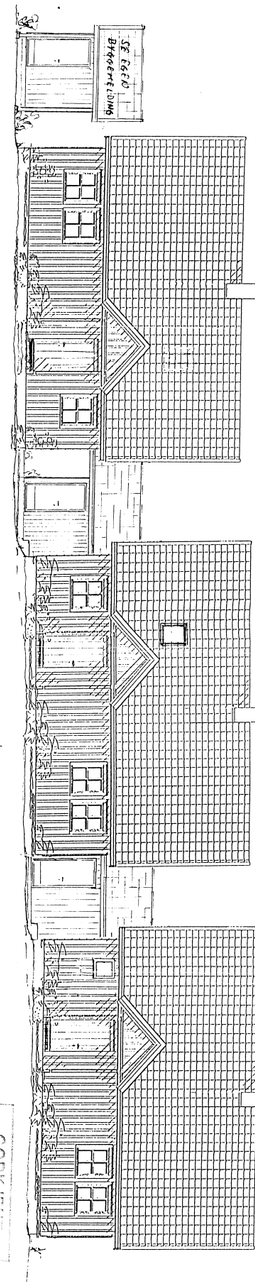
Erstatning for:

Erstattet av:

Tegning: NORDBYGG NORDVEG AS



FASADE MOT SYD



Dato	Kontrollert	Godkjent	Målestokk
30.10.97	N. Nøe		1:100

Byggherre: BSV Eiendom AS
Byggested: Solstuvegen, Rælingen

Tegningsnr.: S-002

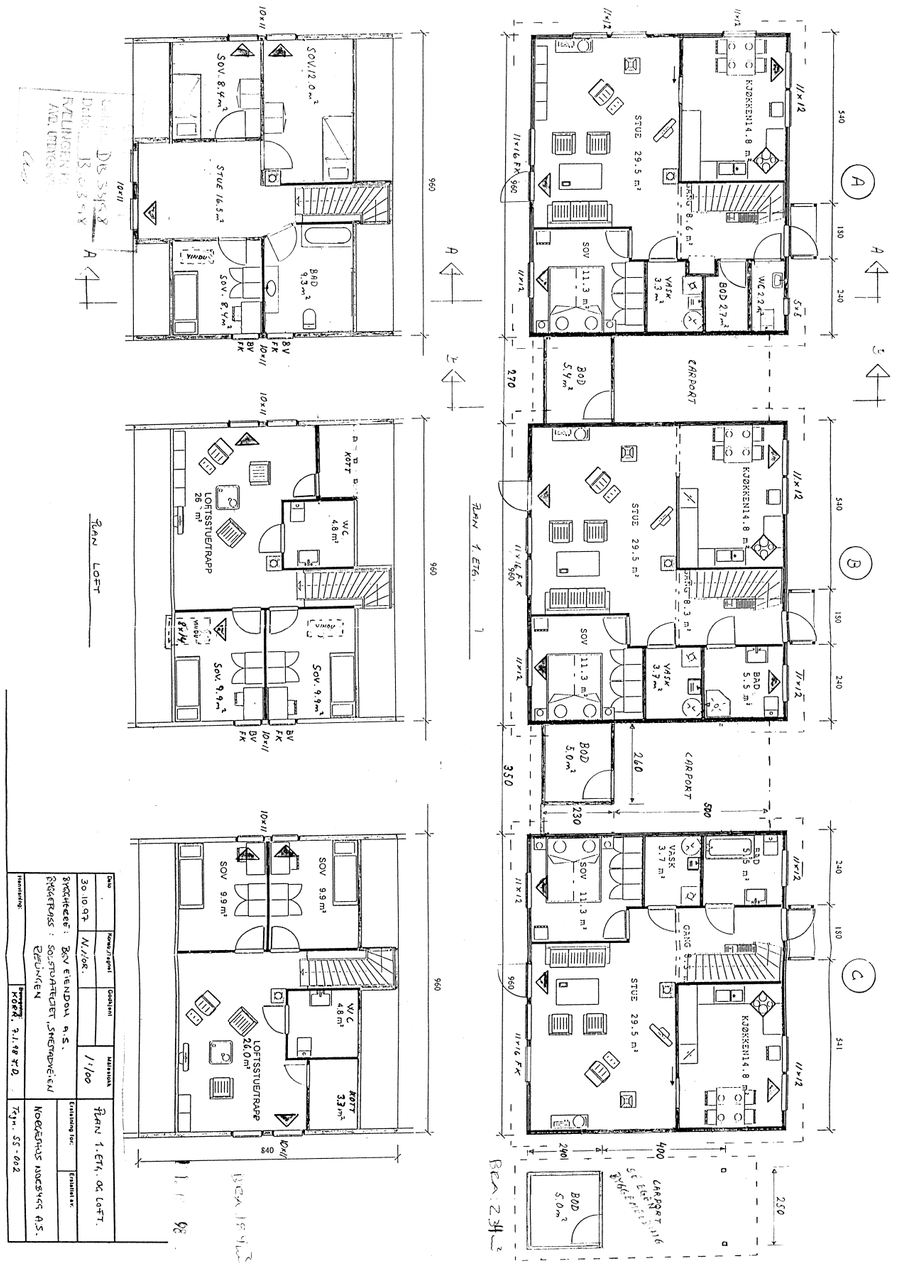
Tegningsinnhold: FASADER

Erstatning for:

Erstattet av:

Tegning: NORDBYGG NORDVEG AS

GODKJENT
Saksnr: DS 33/93
Dato: 12.03.93
RÆLINGEN KOMMUNE
TEKNISK AVD UTBYGGINGSSEKSJONEN



Ledningskart

Rælingen kommune

Eiendom: 96/101/0/1
Adresse: Solstuvegen 6
Dato: 13.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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 parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/101/0/1
Adresse: Solstuvegen 6
Utskriftsdato: 13.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Løsøre og tilbehør

GJELDENDE FRA 1. JANUAR 2020

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (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.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Solstuvegen 6, 2008 FJERDINGBY. Gnr. 96, bnr. 101, i Rælingen kommune, oppdragsnr.: 1520260110
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



Truls Hauge
Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog
Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no