

PROAKTIV

Enebolig 0/to plan med hybel og integrert garasje

Tilbaketrukket beliggenhet med
flott utsikt



DAMMENSVEGEN 1A





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**
Brøsetveien 168,
7069 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
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

RÆLINGEN

Enebolig o/to plan med utsikt mot Nitelva. Hybel i uetg. Store og solrike uteplasser & integrert garasje. Nær Lillestrøm



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dammensvegen 1A, 2005
RÆLINGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 105, bnr. 110, i Rælingen
kommune

Prisantydning: 6.950.000,-

Omkostninger: 193.000,-

Totalpris: 7.143.000,-

Kommunale avgifter: 28.045,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1968

Soverom: 2

BRA: 160 m²

BRA-i: 141 m²

BRA-e: 19 m²

TBA: 54 m²

Garasje/Parkering: Integrert garasje og
flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt: 881 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
32	37	40	44
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
90			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.”

“Jeg hadde store forventninger til Proaktiv, som ble innfridd ved deres dyktige team og vår særdeles dyktige megler, Stig Valskaar.”

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

“Alltid svar på spørsmål underveis. Megler hadde kunnskap om boligområdet og ga gode råd om tidspunkt da boligen burde legges ut for salg.”

Kari Elise Vollset

“Megler fikk oss som kjøpere til også å føle oss som kunder.”

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommande personell og ledelse.”

“Dessuten har vi hele veien følt at våre interesser er ivaretatt på en meget bra måte. Under visning viste begge fra Proaktiv stor kunnskap og engasjement. Tusen takk for hyggelig samarbeid, vi er kjempefornøyd.”

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

“Jeg ble møtt med stor forståelse og fleksibilitet i forhold til mine spesielle behov, noe jeg satte enormt stor pris på. Tusen takk til Stig!!”

Kari Krogstad

“En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

“Da det ikke ble salg etter 2 visninger ble det gjort grep som funket. Etter 3. visning ble boligen solgt for 350.00 over takst. Det var i hele prosessen en meget hyggelig og avslappet tone med mye humor. En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

Bjørn Steinar Hopperstad

“Det finnes ingen alternativ megler. Stig og teamet er meget troverdige og best i sitt fag!”

Torill Helen Aune

“En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

“Veldig hyggelige og imøtekommande folk - god oppfølging på telefon og mail. Alle papirer ble nøye gjennomgått i møter og godt forklart. En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

Stig Arnesen

“Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet.”

“Proaktiv ved Stig gjennomførte hele salgsprosessen fra start til slutt på en veldig ryddig og profesjonell måte. Jeg følte meg vel ivaretatt hele veien.

Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet og til en bedre pris enn jeg hadde regnet med. Kan trygt anbefale Proaktiv.”

Knut Espen Øvreberg

”

“Vi i Proaktiv selger ikke egenskaper ved boligen. Vi selger kompetansen vår. Den skaper verdier for selger og gir trygghet til kjøper.”

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: Stig Valskaar

Mobil: 45 00 70 95
E-post: sv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

DAMMENSVEGEN 1A

Velkommen til en innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet i Rælingen, rett utenfor sentrum av Lillestrøm.

Her bor du innen kort avstand til servicetilbud som butikker, togstasjon, treningssenter, restauranter og mye mer. Det er også fine turområder langs Nitelva eller i marka rett ved. Boligen sokner til populære Rud skole med SFO-ordning, og det er ungdomsskole, VGS og flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Eneboligen går over to plan og har hybelleilighet i deler av underetasjen. Hovedetasjen består av stue/spisestue, kjøkken, bad, og 2 soverom. Utendørs er tomten opparbeidet med stor og solrik terrasse over to nivåer, balkong utenfor ett soverom, samt asfaltert gårdsplass og innkjøring til integrert garasje.

Noe modernisering/oppussing må påregnes.

Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: **Stig Valskaar**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
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 en 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 bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
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



RÆLINGEN

Kommune: Rælingen / Område: 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

Boligen ligger i en blindvei, i et veletablert boligområde i Rælingen, rett ved grensen til Lillestrøm. Her bor du sentralt med gangavstand inn til Lillestrøm sentrum med alle fasiliteter og togstasjon med bussterminal. Det er heller ikke lang vei til Strømmen sentrum og det innholdsrike storsenteret med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Marikollen Torg utgjør det naturlige sentrum i Fjerdingby og har bla. dagligvarebutikk, apotek, frisør og spisested.

De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Casa Mia eller en deilig pastarett på Mirabel. Chi kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Gevir og Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og



OFFENTLIG TRANSPORT

 Dammensvika Linje 350	3 min  0.2 km
 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min  0.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min  20.4 km
 Oslo Gardermoen	31 min 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanalveien Post i butikk, PostNord	9 min  0.8 km
Joker Rælingen PostNord, søndagsåpent	11 min  0.9 km

VARER/TJENESTER

 Lillestrøm Torv	16 min 
 Apotek 1 Kanalveien	9 min 

SPORT

 Solbakken, gymsal Aktivitetshall	9 min  0.8 km
 Rud skole Aktivitetshall, ballspill	14 min  1 km
 SATS Lillestrøm	10 min 
 Fresh Fitness Lillestrøm	13 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Tærudparken p-hus	10 min 
 Lillestrøm Rådhus - Gjesteparkering	12 min 



shoppingsentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen.

Området har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm, og 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper m.m. Det er også turveier og rekreasjonsmuligheter langs Nitelva og i områdene rundt Lillestrøm stadion. Ønsker du innendørs treningsstudio er det

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

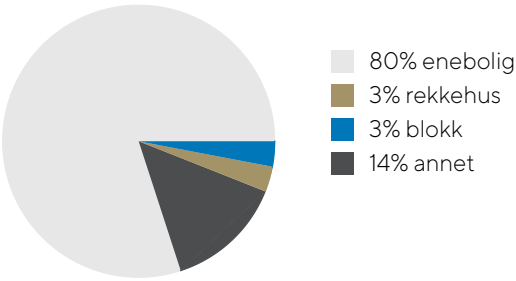
flere å velge mellom med bla. SATS, Evo og Fresh Fitness i Lillestrøm rett over broen.

Rælingen har et meget moderne anlegg i Marikollen og kan bl.a. by på kunstgressbaner, stor idrettshall for håndball og innebandy, og skiklubb med alpint, langrenn og hopp. Moderne lysløype og rulleskiløype. Det er 15 min gangavstand, på flott turvei gjennom skogen, til Sandbekkshallen med idrettsbane og svømmehall. Ellers kan nærområdet by på fine skiløyper, turterreng og badevann. Østmarka ligger på 300 meters avstand fra boligen med naturopplevelser, bl.a. bærplukking soppsanking og dyreopplevelser.

Boligen sokner til populære Rud barneskole som har SFO og trinn fra 1-7. klasse. Mer informasjon finner du på www.rud.skole.no. For barn i ungdomsskolealder ligger både Sandbekken og Marikollen ungdomsskole i nærheten. Når det gjelder videregående skoler, er det kort avstand til Rælingen, Lillestrøm, Skedsmo og Strømmen vgs. Det er flere barnehager i nærområdet

Fra Dammensvegen er det ca. 200 m til nærmeste bussholdeplass, Dammensvika. Tar du beina fatt er du på

BOLIGMASSE



Lillestrøm stasjon på ca. 10 minutter. Buss og togstasjonen har et godt nettverk av kollektiv trafikk med både flytog, NSBs togtilbud og bussterminal. Med tog inn til Oslo sentrum vil man kun bruke ca. 11 min, og til Oslo Lufthavn Gardermoen tar det ca. 12 min. Flytoget stopper også her. Med bil kommer du deg til Oslo sentrum på ca. 20 min. Lillestrømområdet har for øvrig en svært sentral beliggenhet med kort vei til E6-aksen for rask transport på strekningen Oslo/Gardermoen og videre veiforbindelser til hele det sentrale østlandsområdet.

SKOLER

Rud skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	14 min 1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	6 min 3.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 17 klasser	8 min 4.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	20 min 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	21 min 1.8 km

BARNEHAGER

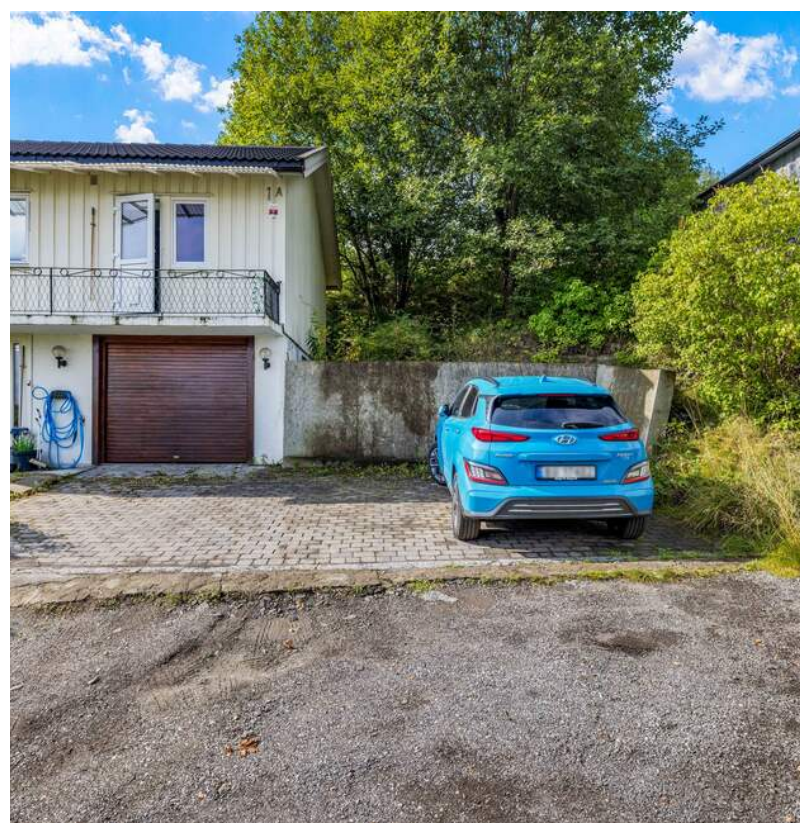
Lilleborg barnehage (0-5 år) 67 barn	5 min 0.3 km
Heimen barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.6 km
Petrine barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.6 km



Bebyggelse
Veletablert boområde hovedsakelig bestående av eneboligbebyggelse.

Adkomst
Se vedlagt karts-kisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskiltet fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

Bratt adkomst via privat stikkvei fra Dammensvegen. Mulighet for parkering i Nedre Rælingsveg.



ENEBOLIG O/2 PLAN
MED INTEGRERT
GARASJE





DET ER ETABLERT
HYBEL MED EGEN
INNGANG I
UNDERETASJEN





FRA STUEN ER DET FIN
UTSIKT NED MOT
NITELVA OG
LILLESTRØM BY





STUE OG KJØKKEN I
HOVEDDELEN HAR
DELVIS ÅPEN LØSNING



KJØKKEN

Funksjonelt og praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging.





INNBYDENDE BAD,
OPPGRADERT I 2021.







HYBEL



ENTRÉ OG GANG I
UNDERETASJEN,
TILHØRENDE
HOVEDDELEN





PRAKTISK INFORMASJON

BYGGEMÅTE

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG3:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassedekke og rekkverk er av eldre dato og viser tegn til vedlikeholdsmessig etterslep.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000 kr.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist. I tillegg er det registrert avvik i høyde på over 60 mm i gang ved trapp i 1. etasje og mot ytterdør, noe som anses som vesentlige skjevheter.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000 kr.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000 kr.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Undertaket er misfarget.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terrassedør er noe vanskelig og lukke, og bør justeres.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen har rekkverk kun på én side og mangler håndløper.
- Innvendige overflater: Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er betydelig knirk i trapp. Det er liten frihøyde i trappeløp.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad u.etg - overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom

(hulrom under). Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Svertesopp er registrert.
- Bad u.etg - overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik på varmekilde. Svertesopp er registrert.
- Bad u.etg - sluk, membran og teetsjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vurdering basert på alder.
- Bad u.etg - sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.
- Bad - u.etg - ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad 1.etg - overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad 1.etg - sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Vurdering basert på alder.
- Bad 1.etg - ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken u.etg - overflater og innredningen: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Kjøkken u.etg - Avtrekk: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.
- Kjøkken 1.etg - overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Kjøkken 1.etg - avtrekk: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Vurdering er basert på alder.
- Avløpsrør: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller

flere rom i boligen.
- Varmesentral: TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på montering av varmepumpen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Elektro anlegget er eldre og av komponenter ifra forskjellig tid, anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Generell beskrivelse av boligen:
Utvendig:
Taket er utformet som et saltak og tekket med betongtakstein. Undertak av tre, tak er tekket av takshingel i 2019. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Snøfanger er ikke montert. Det er ikke observert stigetrinn.
Yttervegger er kledd utvendig med stående malt bordkledning. Det er påvist manglende luftespalte i underkant av kledningen.
Lof med adkomst via inspeksjonsluke i gang.
Vinduer med 1 og 2-lags glass, produsert i 02, 05, 06 og 19. Ytterdører av tre med 2-lags isolerglass. Balkongskyvedør i stue med 2-lags isolerglass, ukjent alder. Balkongdør på soverom med 2-lags isolerglass, produsert 2019.
Terrasse vendt mot syd med tre med trebjelkelag i tre. Størrelse ca. 48 kvm.
Balkong med betongdekke og fliser utenfor ett soverom. Størrelse ca. 6,7 kvm.

Innvendig:
Gulv:
Det er lagt laminatgulv i øvrige rom og vinylbelegg i kjøkken. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.
Vegger: Veggene er kledd med malte plater. Det er registrert enkelte ujevnheter og aldersrelatert slitasje.
Himling: Himlingen består av malte plater. Det er noe variasjon i himlingshøyde, som kan skyldes konstruksjonsmessige skjevheter.
Boligen har gulv mot grunn i støpt betong. Etasjeskiller i trebjelkelag i 1-etasje.
Profilerte innvendige dører.

Tekniske installasjoner:
Rør i kobber og plast. Anlegget er i hovedsak skjult men deler

av rørene er synlig i taket på vaskerom. Hovedstoppekran er plassert i hybel.
Synlige avløpsrør av plast. Anlegget er i hovedsak skjult, men deler av avløp er synlig på vaskerom i kjeller
Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Badene er tilkoblet fuktstyrt avtrekksvifte (defekt på ett bad).
Varmepumpe i trappeoppgang, montert i 2019.
To varmtvannsberedere plassert under trapp, på 190 liter og 120 liter. 190 liter ble montert i 2020, ukjent alder på 120 literen.
Sikringsskap plassert i gang i 1-etasje med automatsikringer.

Historikk:
2021 - Bad 1 etasje som er oppgradert i 2021 med mikrosement på vegger og gulv.
2021 - Nytt vinylbelegg på kjøkken.
2021 - Trukket nye kurser til bad.
2019 - Nytt utvendig tak.
2019 - Nye vinduer i stue, soverom og ny balkongdør soverom.
2019 - Installert varmepumpe.
2018 - Nytt laminatgulv 1.etasje.
2018 - Nye downlights stue 1.etg.
2018 - Malt alle vegger i boligen.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 10.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Integrert garasje og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Innhold

Underetasje: Entré, gang, stue, kjøkken og bad.
1.etasje: Gang, kjøkken, stue, spisestue, bad og 2 soverom.
Loft med adkomst via inspeksjonsluke i gang.

Utgang fra stue til sydvendt terrasse på 10 kvm. Trapp videre ned til terrasse på ca 38 kvm.
Balkong utenfor ett soverom på ca. 6 kvm.
Integrert garasje.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 141 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 19 kvm
- Totalt BRA: 160 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 54 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Underetasje:
- Totalt BRA: 56 m²
- BRA-i: 56 m²
- BRA-e: 19 m² (integrert garasje)

Første etasje:
- Totalt BRA: 85 m²

- BRA-i: 85 m²
- TBA: 54 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Boligen rom for rom:

1. etasje:
Stue og spisestue:
Boligen hovedetasje er i 1. etasje. Her ligger hyggelig allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning, likevel adskilt i soner. Det er god plass til sofagruppe i innerste del, med peisovn tilknyttet. Spisebordet kan plasseres nærmest kjøkkenet. Rommet har slette vegger, spotbelysning og laminatgulv som var nytt i 2018/2019. Fra stue er det skyvedør ut til stor terrasse. Det ble installert ny balkongdør og nye vinduer i 2019.

I trappoppgangen er det i tillegg varmepumpe (2019) som bidrar til jevn temperatur hele året.

Kjøkken:
Funksjonelt og praktisk kjøkken med innredning på to sider som gir god benkeflate og mye skaplass for oppbevaring. Over benken er det stort vindu som gir masse naturlig lys. Kjøkkenet har profilert innredning med noen glasskap, og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap i egne nisjer. Det ble lagt nytt gulv i 2021.

Baderom:
Badet i 1. etasje ble oppgradert i 2021. Rommet har microsement på vegger og gulv, og tak med downlightsbelysning. Badet er innredet med nyere skuffeseksjon i finert eik med nedfelt servant, speil med integrert lys og veggskap i samme stil. Videre har badet veggmontert wc, samt badekar med tilhørende regnfallsdusj og glassvegg. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Det er to soverom i 1. etasje, begge med plass til nødvendigheter som seng, nattbord og skap for oppbevaring. Ett av soverommene har utgang til balkong på ca. 6 kvm med fin utsikt.

Underetasje:
Tilhørende hoveddelen har underetasjen entré med stor gang innenfor og tilgang til innvendig bod. Trapp opp til 1. etasje.

Hybel:
I underetasjen er det etablert hybel bestående av egen entré, stue og kjøkken i åpent rom, samt bad.

Kjøkkenet har slett innredning med underskap og overskap, laminat benkeplate og plater på veggen over benken. Det er plass til komfyr og kjøleskap.

Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulvet. Badet er innredet med skuffeseksjon, speil m/tilhørende lys, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører.

Oppvarming

Peis i stue i 1.etg.
Varmepumpe.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



PLANTEGNINGER

1. ETASJE



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

UNDERETASJE



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 881 kvm, Eierform: Eiet tomt
Foran huset er det stenlagt gårdsplass og biloppstillingsplasser ved siden av garasjen. Integrert garasje i huset.

Boligen har to uteplasser med adkomst fra hovedetasjen. Fra stuen er det skyvedør ut til en stor terrasse over flere nivåer, med god plass til møblement og god tilgang til sol. Terrassen er til sammen 48 kvm.

Det er også balkong utenfor ett av soverommene i 1. etasje, med flott utsikt over området. Balkongen måler ca. 6 kvm.

Parkering

Integrert garasje og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi har ikke latt seg innhente.
Estimert formuesverdi hentet fra skatteetatens nettsider:
Primærbolig: 1 673 660 kroner
Sekundærbolig: 6 694 639 kroner

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 28 045 pr. år
Årsprognose for 2025. Inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter, forsikring, strømforbruk, tv/ bredbånd, evt. boligalarm m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av rommene i hybeldelen til rom for varig opphold.
Godkjente byggetegninger og senere bruksendringer stemmer med tegningene med unntak av badet i hoveddelen som er utvidet på bekostning av et soverom. Dette er ikke søknadspliktig siden begge arealene er rom for varig opphold. Ferdigattest er datert 27.10.2022.

Brukstillatelse på huset fra 1970 med kun pussing av pipe på loft som merkand.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er etablert hybel i underetasjen i huset. Hybeldelen er leid ut med 3 mnd oppsigelse. Avtalt leie er kr 7 000,- pr. mnd + eget strørabonnement.
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Hybeldel er ikke en selvstendig boenhet.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de

tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen og at eiendommen har vært leid ut. Selger har ikke kunnskaper om eiendommen utover opplysninger gitt i prospekt og tilstandsrapport.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1961/102476-2/8 Bestemmelse om veg
17.07.1961
Gjelder tinglyst adkomst for gnr. 105, bnr. 94 over denne eiendommen.

1977/102025-1/8 Bestemmelse om bebyggelse
18.04.1977

Gjelder samtykke til at gnr. 105, bnr. 93 har fått samtykke til å bygge nærmere en lovpålagte 4 meter fra nabogrensen. Dette gjelder eiendommen som ligger vest for denne eiendommen. Denne eiendommen(gn.r 105, bnr. 110) kan derfor måtte forholde seg til større avstand mot naboeiendom en bygningslovens bestemmelser.

1991/7535-1/8 Erklæring/avtale
17.06.1991
Bestemmelse om vannledning/avløp, eier av gnr. 105, bnr. 94 forplikter seg til å legge plast avløpsledning på hele fellesledning hvis nødvendig grunnet kapasitet på røret.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Erklæringen gjelder felles stikkledning for denne eiendommen og naboeiendommen gnr. 105, bnr. 94 ut til hovedledning i Dammensv.

Kjerneinformasjon

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er ikke regulert, men ligger inne som byggeområde i arealdelen til kommuneplanen og grenser inntil Områdereguleringsplan for Dammensvika som er vedtatt 11.12.2019.
Detaljreguleringsplan for del av Dammensvika ble den 11.06.24 lagt ut for offentlig ettersyn. Detaljreguleringsplanen for del av Dammensvika har også avgrensning i eiendomsgrensen til eiendommen Dammensvegen 1A. Her skal det bebygges boligblokker og eiendommer tiltenkt for næringsvirksomhet. Ref. planskisser mottatt av Rælingen kommune vil byggingen medføre redusert utsikt mot Lillestrøm, samt påvirke solforholdene. Anleggsarbeider i forbindelse med byggingen må påregnes.
Se planskisser i salgsoppgave for mer info.

Det er registrert "Hul eik" på naboeiendommen, sannsynligvis med greiner som krysser eiendomsgrensen. Dette er en utvalgt naturtype som er særskilt sikret etter naturmangfoldloven. Felling og tiltak i en hul eik som et «hagetiltak» er ikke søknadspliktige, men kan være i strid med aktsomhetsplikten. Overtredelse av aktsomhetsplikten kan medføre pålegg om retting og avbøtende tiltak, tvangsmulkt eller miljøerstatning.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 105 Bnr. 110 i Rælingen kommune

Vei/vann/avløp

Dammensvegen er kommunal, og innkjøring til huset er privat felles stikkvei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Felles vedlikeholdsplikt for adkomstvei og vann og avløpsledninger som ligger i stikkveien.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
173 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 950 000,-))
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

193 000,- (Omkostninger totalt)

7 143 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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.

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/>.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er

avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Norgesdøra AS

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Selger betaler vederlag og utlegg til megler i.h.t. inngått oppdragsavtale.

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visning- og overtagelsesgebyr kr. 2.950,- pr stk, samt markedsføringspakke kr. 25.800,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Aure og Valskaar AS

Org.nr. 980 132 455

Ansvarlig megler: Stig Valskaar

Dato salgsoppgave
11.9.2025

VEDLEGG

Tilstandsrapport

Enebolig
Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN RÆLINGEN kommune
gnr. 105, bnr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 Rapportdato: 15.09.2025 Oppdragsnr.: 22551-1038 Referansenummer: PZ3532
Foretak: LEMA BOLIG AS Takstingeniør: Leif Martin Brodahl



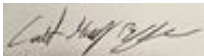
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.



Rapportansvarlig



Leif Martin Brodahl
Uavhengig Takstingeniør
leif-martin@bseiendom.com
472 95 767



Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 4 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er av eldre årgang, men enkelte komponenter er oppgradert og vedlikeholdt i senere tid. Det er fortsatt tegn til manglende vedlikehold, og enkelte bygningsdeler må påregnes vedlikehold eller utskiftning over tid.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er utformet som et saltak og tekket med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Type tekking: Takshingel. Undertak: Undertak av tre.

Alder: Ifølge eier fra 2019, ukjent alder på undertak.

Om undersøkelsen:

Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.
Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier av eldre dato

Snøfanger:
Ikke montert.
Tilkost pipe over yttertak:
Det er ikke observert stigetrinn.

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med stående malt bordkledning.
Musesperre:
Det er observert museklosser bak overliggerne enkelte steder, men ved stikktakning er det registrert at dette stedvis mangler.

Det er påvist manglende luftespalte i underkant av kledningen.

Stikktakning i treverk:
Treverket ble stikkprøve kontrollert med et skarpt redskap på utvalgte steder og det er påvist ikke råteskadet treverk.

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Veggkonstruksjonens oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da ytterveggene er skjult bak overflater og fasade. Full vurdering krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen. Tilstanden for skjulte konstruksjonsdeler er derfor vurdert ut fra bygningens alder og synlige tegn på deformasjoner eller fuktskader der inspeksjon er mulig.

Taktype: saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Med adkomst via inspeksjonsluke i gang

Alder: Eldre dato.

Inspeksjonen er utført fra området rundt luke og inne på loft

Fuktmåling:
Kaldt loft. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilt, tørt og fint under befaringen. Det ble oppdaget fuktskjolder rundt pipe, men det antas at det er fra tidligere lekkasje. Nytt tak i 2019, utført av et godkjent foretak.
Lufting:
Det er observert lys ifra lufting i gesimsen slik at lufting på loft fremstår tilstrekkelig.
det ble observert noe muselort ved inngang av lofts luke og det er tegn til mangelfull fluenetting i store deler av gesimsen.
dette bør utbedres for å hindre inngang til for skadedyr og insekter på loft.

Type: Vinduer med 1 og 2-lags glass.
Alder: produsert i 02, 05, 06 og 19.
Enkelte vinduer i underetasje med 1-lags isolerglass. Øvrige vinduer i boligen med 2-lags isolerglass, produsert i 02, 05, 06 og 19.
Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

Type: Ytterdører av tre med 2-lags isolerglass. Balkongskyvedør i stue med 2-lags isolerglass, ukjent alder. Balkongdør på soverom med 2-lags isolerglass, produsert 2019

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold og lokal utbedring.
På sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for når dette er aktuelt er vanskelig å si noe om.

Type: Terrasse.
Adkomst fra: stue
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 48kvm
rekverk: 0:87

Type: balkong
Adkomst fra: Soverom
konstruksjon: betongdekke med fliser.
størrelse: ca 6,7kvm
Rekkverk: ca 67 cm

Utgang fra stue til terrasse på 10kvm. Trapp videre ned til terrasse på ca 38kvm. Terrassene er bygd opp med bjelkelag og terrassebord med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde blir målt til 93cm og 87cm. TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde. Begge konstruksjonene bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep, med synlige tegn til slitasje, værpåvirkning og manglende overflatebehandling. Det er registrert sprekker, misfarging og mulig begynnende råte i enkelte trekonstruksjoner.

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 5 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig trapp:

Trappen har rekkverk kun på én side og mangler håndløper. Selv om høyden til terreng ikke overstiger 0,5 meter, er det avvik fra anbefalte sikkerhetsløsninger. I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) bør trapper ha rekkverk på begge sider og håndløper for å ivareta sikker ferdsel.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:

Det er lagt laminatgulv i øvrige rom og vinylbelegg i kjøkken. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Vegger:

Veggene er kledd med malte plater. Det er registrert enkelte ujevnheter og aldersrelatert slitasje.

Himling:

Himlingen består av malte plater. Det er noe variasjon i himlingshøyde, som kan skyldes konstruksjonsmessige skjevheter.

Målt himlingshøyde:

Underetasje:
Stue: 2,02m
Kjøkken: 2,08m
Bad: 2,09m
Gang: 2m
Entré: 1,99m

1-Etasje:

Stue: 2,4m
Kjøkken: 2,39m
Gang: 2,39m
Soverom: 2,39m
Bad: 2,34m

Vurdering:

Normal slitasje og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er basert på en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne observasjoner og vurderinger av overflatene ved visning.

Merk:

Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under eget punkt i rapporten.

Boligen har gulv mot grunn i støpt betong.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater

Lokalt avvik er målt til ca. 40mm
Retningsavvik er målt til ca. 60mm
Følgende rom er målt: Stue og gang entre kjeller

Etasjeskiller i trebjelkelag i 1-etasje

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 10

Retningsavvik er målt til ca. 15mm.

Følgende rom er målt: soverom og stue,spisestue

Bygningen er oppført i en tidsperiode uten radonsperre.

Det er ikke opplyst om etablering av radonsperre i senere tid.

Hulltaking er foretatt og det er oppdaget høye verdier av fukt som indikerer at det er mangelfull drenering.

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk ca 0.87meter

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringsstidspunktet.

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
Flere av dørene bærer preg av elde og må på sikt påregnes utskiftninger
baderomsdør i kjeller har omfattende svelleskader og bør påregnes utskiftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagte gulv og vegger. Dusjhjørne med 2 stk svingbare glassdører og 2- greps blandebatteri. Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normal stand men bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep.. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. TG2 vurderes da fliser og membran. har passert over halvparten av sin levetid. Merknader: Levetid for keramiske fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år

Flislagte vegger og malt betonghimling med lampepunkt.

.
Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket , riss eller sprekker av betydning i fliser, men påvist riss/sprekke i flisfuge i dusjsone, som bør undersøkes.

Flislagt gulv. Overflatene fremstår i normal stand men med vedlikeholdsmessig etterslep. Høydeforskjell topp sluk til antatt topp membran ved terskel blir målt til 21mm, kravet er 25mm. TG2 vurderes da fliser og membran har passert halvparten av sin levetid, og det ikke foreligger dokumentasjon på membran, samt at det er for lite fall.

Plastsluk med ukjent membransløsning. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Beskrivelse av eiendommen

inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert på overflatene på badet og ved tilstøtende rom, uten å finne forhøyede verdier. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom og fuktkontrollert da veggen er av betong. TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid. Merknader: Levetiden til membran er 20 år.

Innredning: innredning med glatte fronter porselensvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget susterne.

Fuktstyrt vifte var ikke aktiv ved befaringsstidspunktet. Dette bør undersøkes av fagkyndig, spesielt med tanke på det registrerte fuktnivået i rommet. Det er påvist svelleskader og betydelige mengder svertesopp, noe som kan skyldes mangelfull ventilasjon. det er betongvegger mot bad så hulltaking ikke mulig.

Bad hovedetasje:

Badet har gulv og vegger med overflate av microsement. Det er installert baderomsmøbel i finert eik med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Rommet er utstyrt med badekar med dusjløsning, mikrosement på vegger og malt panel i himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom, riss eller sprekker av betydning.

Gulv: microsement

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: ikke tilfredsstillende

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: under 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvist som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen
Plastsluk ved vaskemaskin. Ukjent membransløsning. Sluket under badekaret var ikke mulig å inspisere. Hjemmelshaver opplyser om at vann fra sluket kan renne over når badekaret tappes. På befaringsdagen ble det oppdaget vann under badekaret langs veggen etter at det har blitt dusjet, det kan tyde på at det ikke er tett mellom vegg og badekar. TG vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.
Det er installert baderomsmøbel i finert eik med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert

speil med integrert belysning. Rommet er utstyrt med badekar med dusjløsning.

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er ikke tilluft til fra dør.

Våtsone er mot yttervegg slik at hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.

Alder på innredning: ukjent

Hvitevarer: , komfyr. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri. Avtrekksanlegget bærer preg av manglende vedlikehold.

Innredning: Profilerte overflater og benkeplate av laminat.

Alder på innredning: Ifølge eier fra
Hvitevarer: Integrert platetopp, komfyr. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri. Avtrekksanlegget fremstår som eldre og bærer preg av slitasje, Det er usikkerhet knyttet til kapasitet og funksjon. o

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Type rør: Kobber og plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak men deler av rørene er synlig i taket på vaskerom

Hovedstoppekran: Plassert på bad i hybel.

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. men deler av avløp er

synlig på vaskerom i kjeller

Stakeluker og lufting:

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner,

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 6 av 39

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 7 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Beskrivelse av eiendommen

da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg.
Vurdering av luftutveksling: Ikke tilfredstillende

store deler av luftespalter i vinduer var stengt på befaringsstidspunktet, og i etablert hybel bærer det preg av store mengder svertesopp på bad og vinduer rundt om i boligen. Det må gjøres tiltak for ventilering og dette bør gjennomgås av noen med fagkompetanse.

Det er manglende tilluft til bad i hovedhus og i hybel. Badene er tilkoblet fuktstyrt avtrekksvifte(som ikke fungerte p befringstidspunktet) TG2 vurderes da det ikke er tilluft til bad i hybel eller bad i hovedhus.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.
Varmepumpe i trappeoppgang, montert i 2019. TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på montering av varmepumpen.

To beredere plassert under trapp, på 190 liter og 120 liter. 190 liter ble monter 2020, ukjent alder på 120literen. Berederne ser ut til å være koblet direkte til avløp som lekkasjesikring. TG2 vurderes da det er ukjent alder på den ene berederen. Merknader: Det anbefales å montere aqustop som lekkasjesikring.

Sikringsskap plassert i gang i 1-etasje med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.
Geotekniske forhold er ikke undersøkt.
Antatt byggegrunn på fjell, da det er synlig fjell i dagen.

Alder: Ifølge eier av eldre dato.
Synlig fuksikring: Det er ikke registrert synlig fuksikring på utsiden.

Fuktsøk:
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i kjeller og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Om undersøkelsen:
Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som for eksempel drenerende masser, et vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget.
Fundamenter er ikke vurdert.
Type grunnmur: betongmur, store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Det registreres ikke tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk, for og unngå unødige fuktbelastning på grunnmur. Dette bør utbedres ved drenering av boligen
Utvendige avløpsrør er nedgravd og ikke besiktiget.
Informasjon er basert på eiers opplysninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

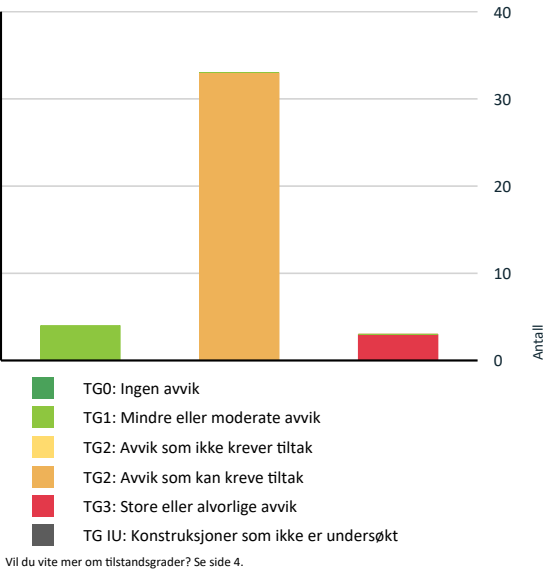
Det er foretatt mindre endringer i planløsningen i 2. etasje, som omfatter justeringer av opprinnelig bruk og utforming av soverom og bad

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

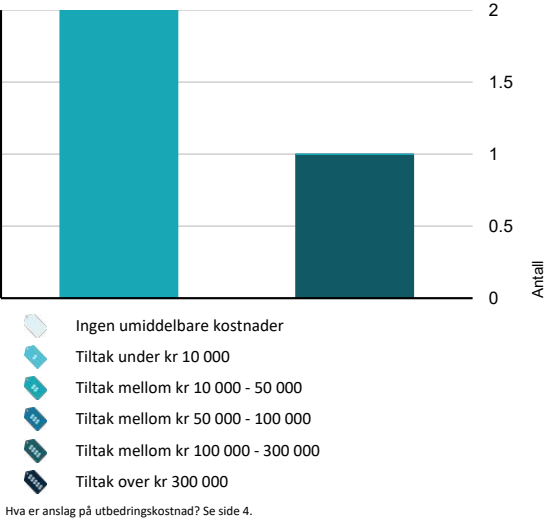
LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
103STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
1	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
1	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
1	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
102AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
1	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
1	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
1	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
1	Utvendig > Vinduer	Gå til side
1	Utvendig > Dører	Gå til side
1	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
1	Innvendig > Overflater	Gå til side
1	Innvendig > Radon	Gå til side
1	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 9 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Våtrom > 1-Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1-Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1-Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Kjøkken > 1-Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1-Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 10 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	modernisering	iflg eier: Bad 1 etasje som er oppgradert i 2021 med mikrosement på vegger og gulv.
2018	modernisering	iflg eier: Nytt laminatgulv 1.etasje
2018	modernisering	iflg eier: Nye downlights stue 1.etg
2018	modernisering	iflg eier: Malte alle vegger i boligen
2019	modernisering	iflg eier: Installert varmepumpe.
2019	modernisering	iflg eier: Nytt utvendig tak.
2019	modernisering	iflg eier: Nye vinduer i stue, soverom og ny balkongdør soverom.
2021	modernisering	iflg eier: Nytt vinylbelegg på kjøkken.
2021	modernisering	Iflg eier: Trukket nye kurser til bad

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er utformet som et saltak og tekket med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Type tekking: Takshingel. Undertak: Undertak av tre.

Alder: Ifølge eier fra 2019, ukjent alder på undertak.

Om undersøkelsen:

Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.



Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier av eldre dato

Bortledning av vann:
Ikke tilfredstillende.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger:
Ikke montert.
Tilkomst pipe over yttertak:
Det er ikke observert stigetrinn.

Om undersøkelsen:
Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 11 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres snøfangere i gåsoner for og sikre at is og snø ikke raser ned og er til fare for liv og helse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med stående malt bordkledning.

Musesperre:

Det er observert museklosser bak overliggere enkelte steder, men ved stikktaking er det registrert at dette stedvis mangler.

Det er påvist manglende luftespalte i underkant av kledningen. TG2 vurderes da det ikke er luftespalte i underkant av kledningen.

Stikktaking i treverk:

Treverket ble stikkprøve kontrollert med et skarpt redskap på utvalgte steder og det er påvist ikke råteskadet treverk.

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Veggkonstruksjonens oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da ytterveggene er skjult bak overflater og fasade. Full vurdering krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen. Tilstanden for skjulte konstruksjonsdeler er derfor vurdert ut fra bygningens alder og synlige tegn på deformasjoner eller fuktskader der inspeksjon er mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Med adkomst via inspeksjonsluke i gang

Alder: Eldre dato.

Inspeksjonen er utført fra området rundt luke og inne på loft

Fuktmåling:

Kaldt loft. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen. Det ble oppdaget fuktskjolder rundt pipe, men det antas at det er fra tidligere lekkasje. Nytt tak i 2019, utført av et godkjent foretak.

Lufting:

Det er observert lys ifra lufting i gesimser slik at lufting på loft fremstår tilstrekkelig. det ble observert noe muselort ved inngang av lofts luke og det er tegn til mangelfull fluenetting i store deler av gesimsen. dette bør utbedres for å hindre inngang til for skadedyr og innsekter på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Undertaket er misfarget.

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av loftet i boligen, som har et saltak, ble det ikke avdekket tegn til aktiv fukt eller vanninntrengning. Undertaket fremstår generelt tørt, men det er stedvis misfarging som kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller aldring av materialene.

Det ble også observert spor etter skadedyr, herunder muselort og tegn til insekter. Dette tyder på at loftet har vært, eller fortsatt er, utsatt for aktivitet fra smågnagere og insekter. I tillegg mangler det insektsnetting i de luftede gesimsene, noe som kan bidra til at skadedyr lettere får tilgang til loftet og konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Vurdere tiltak for tetting og sikring av luftede gesimser, inkludert montering av insektsnetting.
Fjerne muselort og gjennomføre rengjøring og eventuell desinfisering.



TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med 1 og 2-lags glass.

Alder: produsert i 02, 05, 06 og 19.

Enkelte vinduer i underetasje med 1-lags isolerglass. Øvrige vinduer i boligen med 2-lags isolerglass, produsert i 02, 05, 06 og 19. Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

Merk

Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Om undersøkelsen:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Treverket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Omrømming rundt vindu går helt ned til vannbrettbeslag og gir fare for vann oppsug i treverk som kan gi råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det er registrert svertesopp og avskalling i maling på enkelte vinduer i underetasjen, som følge av høy luftfuktighet. Det anbefales å forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastningen, samt å gjennomføre nødvendig vedlikehold av vinduene snarest..



Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Type: Ytterdører av tre med 2-lags isolerglass. Balkongskyvedør i stue med 2-lags isolerglass, ukjent alder. Balkongdør på soverom med 2-lags isolerglass, produsert 2019

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold og lokal utbedring. På sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for når dette er aktuelt er vanskelig å si noe om.

Merk:
Jevnlige justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon..

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
 - Det er avvik:

Terrassedør er noe vanskelig og lukke, og bør justeres.

Det er registrert lysinnslipp rundt ytterdøren, noe som indikerer at døren ikke slutter tett mot karm. Dette kan føre til varmetap, trekk, økt energiforbruk og i verste fall fuktinntrengning. For å sikre god tetthet, energieffektivitet og funksjon, anbefales det at døren justeres slik at den slutter korrekt og jevnt mot tetningslistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

dører bør justeres for og hindre lysinnslipp og varmetap

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.
Adkomst fra: stue
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 23kvm
rekkeverk: 87cm

Det mangler rekkverk på deler av terrasse inn mot hus

Type: balkong
Adkomst fra: Soverom
konstruksjon: betongdekke med fliser.
størrelse: ca 6,7kvm
Rekkverk: ca 67 cm

Utgang fra stue til terrasse på 10kvm. Trapp videre ned til terrasse på ca 38kvm. Terrassene er bygd opp med bjelkelag og terrassebord med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde blir målt til 93cm og 88cm. TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde. Begge konstruksjonene bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep, med synlige tegn til slitasje, værpåvirkning og manglende overflatebehandling. Det er registrert sprekker, misfarging og mulig begynnende råte i enkelte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassedekke og rekkverk er av eldre dato og viser tegn til vedlikeholdsmessig etterslep. Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av terrassebord og rekkverk på sikt. Det er også deler av terrassen hvor rekkverk mangler, til tross for at høyden ned til terreng overstiger 0,5 meter. Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å montere rekkverk på disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 14 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre vedlikehold og eventuelt utskiftning av terrassebord og rekkverk. Rekkverk må monteres på de delene av terrassen hvor høyden til terreng overstiger 0,5 meter, i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens ved manglende tiltak:

Økt risiko for personskade ved fall fra terrasse der rekkverk mangler. Videre forringelse av konstruksjonen som følge av manglende vedlikehold, med påfølgende økte kostnader for utbedring.

Det understrekes at kostnadsestimat er kun estimert for og etablere rekkverk der det mangler

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Trappen har rekkverk kun på én side og mangler håndløper. Selv om høyden til terreng ikke overstiger 0,5 meter, er det avvik fra anbefalte sikkerhetsløsninger. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) bør trapper ha rekkverk på begge sider og håndløper for å ivareta sikker ferdsel.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen har rekkverk kun på én side og mangler håndløper. Selv om høyden til terreng ikke overstiger 0,5 meter, er det avvik fra anbefalte sikkerhetsløsninger. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) bør trapper ha rekkverk på begge sider og håndløper for å ivareta sikker ferdsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å montere rekkverk på begge sider av trappen.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.



Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 15 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 2 Overflater

Gulv:
Det er lagt laminatgulv i øvrige rom og vinylbelegg i kjøkken.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Vegger:
Veggene er kledd med malte plater. Det er registrert enkelte ujevnheter og aldersrelatert slitasje.

Himling:
Himlingen består av malte plater. Det er noe variasjon i himlingshøyde, som kan skyldes konstruksjonsmessige skjevheter.

Målt himlingshøyde:
Underetasje:
Stue: 2,02m
Kjøkken: 2,08m
Bad: 2,09m
Gang: 2m
Entré: 1,99m

1-Etasje

Stue: 2,4m
Kjøkken: 2,39m
Gang: 2,39m
Soverom: 2,39m
Bad: 2,34m

Vurdering:
Normal slitasje og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er basert på en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne observasjoner og vurderinger av overflatene ved visning.

Merk:
Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under eget punkt i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Overflatene er av eldre standard, men deler er oppgradert med maling og nytt gulv fra 2019. Det er registrert enkelte hakk og skader i det nyere gulvet, samt boringer og mindre skader i vegger. Skadene vurderes ikke å være vesentlige utover normal bruksslitasje. Basert på generell alder og slitasje på overflatene vurderes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
• Tiltak:
Det anbefales jevnlig vedlikehold og utbedring av skader ved behov. Konsekvens ved manglende tiltak:

Estetisk forringelse og gradvis økt slitasje over tid, som kan medføre behov for mer omfattende oppgraderinger.



Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv mot grunn i støpt betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater
Lokalt avvik er målt til ca. 40mm
Retningsavvik er målt til ca. 60mm
Følgende rom er målt: Stue og gang entre kjeller

Etasjeskiller i trebjelkelag i 1-etasje
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 10
Retningsavvik er målt til ca. 15mm.
Følgende rom er målt: soverom og stue,spisestue

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist
Det er registrert knirkelyder i flere rom ved normal belastning. Dette bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring.

I tillegg er det registrert avvik i høyde på over 60 mm i gang ved trapp i 1. etasje og mot ytterdør, noe som anses som vesentlige skjevheter. Dette bør også vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• Andre tiltak:

Undersøkelse av gulvkonstruksjon og underlag for å identifisere årsak til knirk.
Kontrollmåling og vurdering av konstruksjonsmessige forhold knyttet til høydeavvik.
Konsekvens ved manglende tiltak:

Vedvarende knirkelyder kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen.
Skjevheter kan påvirke brukervennlighet, estetikk og i enkelte tilfeller konstruksjonens stabilitet over tid.

Det understrekes at kostnadsestimat er kun beregnet til og avrette og legge nytt gulv i gang i underetasje der det er store skjevheter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Bygningen er oppført i en tidsperiode uten radonsperre. Det er ikke opplyst om etablering av radonsperre i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er oppdaget høye verdier av fukt som indikerer at det er mangelfull drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det må gjøre utbedringer med ventilering av kjelleren

Ved hulltaking i kjellervegg er det registrert forhøyede fuktverdier, noe som indikerer fukttinntrengning i konstruksjonen. Dette kan skyldes mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller kapillært oppsug fra grunnen. Vedvarende fuktbelastning kan føre til skader på bygningsmaterialer, redusert inneklima og økt risiko for sopp- og muggvekst.

Det anbefales på det sterkeste at forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig, med formål om å kartlegge årsak, omfang og nødvendige tiltak. Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, fuktsikring av grunnmur og eventuelt utskifting av skadde materialer.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Andre tiltak:

Det anbefales på det sterkeste at forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig, med formål om å kartlegge årsak, omfang og nødvendige tiltak. Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, fuktsikring av grunnmur og eventuelt utskifting av skadde materialer.



TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk ca 0.87meter

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Flere av dørene bærer preg av elde og må på sikt påregnes utskiftninger baderomsdør i kjeller har omfattende svelleskader og bør påregnes utskiftet.

Merk:

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagte gulv og vegger. Dushjørne med 2 stk svingbare glassdører og 2-greps blandebatteri. Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normal stand men bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep.. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. TG2 vurderes da fliser og membran. har passert over halvparten av sin levetid. Merknader: Levetid for keramiske fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år



Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt betonghimling med lampepunkt.

Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket , riss eller sprekker av betydning i fliser, men påvist riss/sprekk i flisfuge i dusjsone, som bør undersøkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist svertesopp i silikolfuger.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Overflatene fremstår i normal stand men med vedlikeholdsmessig etterslep. Høydeforskjell topp sluk til antatt topp membran ved terskel blir målt til 21mm, kravet er 25mm. TG2 vurderes da fliser og membran har passert halvparten av sin levetid, og det ikke foreligger dokumentasjon på membran, samt at det er for lite fall.

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 20 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent membransløsning. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert på overflatene på badet og ved tilstøtende rom, uten å finne forhøyede verdier. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom og fuktkontrollert da veggen er av betong. TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av sin levetid. Merknader: Levetiden til membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys. Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegger i glass, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget systerne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. ventilasjon må utgedres for å bedre fuktforholdet på badet.



Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 21 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte var ikke aktiv ved befaringstidspunktet. Dette bør undersøkes av fagkyndig, spesielt med tanke på det registrerte fuktnivået i rommet. Det er påvist svelleskader og betydelige mengder svertesopp, noe som kan skyldes mangelfull ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

det er betongvegger mot bad så hulltaking ikke mulig.

1-ETASJE > BAD

Generell

Badet har gulv og vegger med overflate av microsement. Det er installert baderomsmøbel i finert eik med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Rommet er utstyrt med badekar med dusjløsning.



1-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

mikrosement på vegger og malt panel i himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom, riss eller sprekker av betydning.

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 22 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport



1-ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: microsement

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: ikke tilfredsstillende

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: under25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

TG2 vurderes da det er for lite fall på badegulvet, og ukjent tettesjikt.

1-ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk ved vaskemaskin. Ukjent membransløsning. Sluket under badekaret var ikke mulig å inspisere. Hjemmelshaver opplyser om at vann fra sluket kan renne over når badekaret tappes. På befaringsdagen ble det oppdaget vann under badekaret langs veggen etter at det har blitt dusjet, det kan tyde på at det ikke er tett mellom vegg og badekar. TG vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 23 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

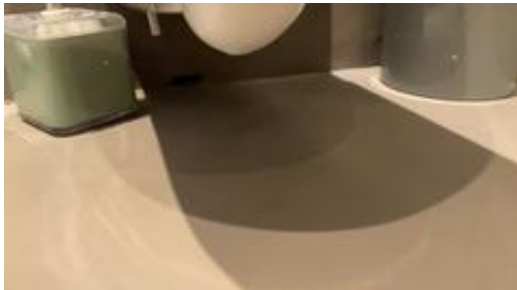
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1-ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er installert baderomsmøbel i finert eik med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Rommet er utstyrt med badekar med dusjløsning.



1-ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Det er ikke tilluft til fra dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 24 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Fuktstyrt vifte var ikke i funksjon ved befaringstidspunktet. Dette bør undersøkes av fagkyndig for å avklare årsak og sikre tilstrekkelig ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



1-ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone er mot yttervegg slik at hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.

Alder på innredning: ukjent

Hvitevarer: , komfyr. Frittstående oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Oppvaskkum av stål.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det er ikke registrert konkrete feil som hindrer bruk av kjøkkenet.

Likevel mangler komfyrvakt og lekkasjedetektor, som var påkrevd ved monteringsstidspunktet. Dette anses som et avvik fra gjeldende krav og bør utbedres.



Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 25 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri. Avtrekksanlegget bærer preg av manglende vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

ventilator bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep. Det er ved papirtest registrert svakt avtrekk selv med maks hastighet å vifte bør renses og undersøkes av noen med fagkompetanse.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Rens av kanaler og filter anbefales for å forbedre vifte kvaliteten.

Utskiftning kan bli nødvendig på sikt dersom funksjonen ikke forbedres.



1-ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Profilerte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra
Hvitevarer: Integrert platetopp, komfyr. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 26 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport



1-ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri. Avtrekksanlegget bærer preg av manglende vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

avtrekksvifte bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep. det ble ved papirtest påvist tilnærmet ingen avtrekk i vifte.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Rens av kanaler og filter anbefales for å forbedre vifte kvaliteten.

Utskiftning kan bli nødvendig på sikt dersom funksjonen ikke forbedres.

Pga manglende avtrekk bør vifte undersøkes av noen med fagkompetanse.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobber og plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak men deler av rørene er synlig i taket på vaskerom

Hovedstoppekran: Plassert på bad i hybel.

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 27 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. men deler av avløp er synlig på vaskerom i kjeller

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettlet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig.

Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg.

Vurdering av luftutveksling: Ikke tilfredstillende

store deler av luftespalter ivinduer var stengt på befaringstidspunktet, og i etablert hybel bærer det preg av store mengder svertesopp på bad og vinduer rundt om i boligen. det må gjøres tiltak for ventilering og dette bør gjennomgås av noen med fagkompetanse.

Det er manglende tilluft til bad i hovedhus og i hybel. Badene er tilkoblet fuktstyrt avtrekksvifte(som ikke fungerte p befringstidspunktet) TG2 vurderes da det ikke er tilluft til bad i hybel eller bad i hovedhus.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:

Ventilasjon må gjennomgås ytterligere for å sikre god luftkvalitet i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i trappeoppgang, montert i 2019. TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på montering av varmpumpen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på montering av varmpumpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

unngent dokumentasjon om mulig.



TG 2 Varmtvannstank

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 28 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

To beredere plassert under trapp, på 190 liter og 120 liter. 190 liter ble monter 2020, ukjent alder på 120literen. Berederne ser ut til å være koblet direkte til avløp som lekkasjesikring. TG2 vurderes da det er ukjent alder på den ene berederen. Merknader: Det anbefales å montere aqustop som lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i gang i 1-etasje med automatsikringer.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles

strengt krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det

anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert

elektroinstallatør/kontrollør

foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Det ble lagt opp strøm til rehabilitering av bad, samt nye downlights med mer i 2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja ifølge tidligere eiers egenerklæringskjema foreligger det samsvarserklæring på arbeidet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja ifølge tidligere eier så foreligger det samsvarserklæringer på arbeidet utført i 2019 som er listet opp som moderniseringer i boligen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 29 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Til 1 Branntekniske forhold

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

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



Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 30 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarsler. Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt. Geotekniske forhold er ikke undersøkt. Antatt byggegrunn på fjell, da det er synlig fjell i dagen.

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 31 av 39



Til 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder: Ifølge eier av eldre dato. Synlig fuktsikring: Det er ikke registrert synlig fuktsikring på utsiden. Fuktsøk: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i kjeller og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Om undersøkelsen: Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som for eksempel drenerende masser, et vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er registrert fuktutslag i kjeller, slik at det må være påregnelig med ny drenering for og lukke avviket.

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.
Type grunnmur: betongmur, store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

det er påvist riss og avskaling på maling på på fremsiden av boligen. utover det er det ikke påvist riss eller sprekker av betydning.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert et større og relativt dypt riss i grunnmuren. Risset vurderes å være av en slik karakter at det kan indikere bevegelser eller setningsskader i konstruksjonen. Det er usikkerhet knyttet til årsak, omfang og eventuell påvirkning på bæreevne og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På bakgrunn av rissets størrelse og dybde anbefales det at forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig med kompetanse innen geoteknikk eller bygningskonstruksjon. En grundig vurdering vil være nødvendig for å avdekke eventuelle strukturelle konsekvenser og vurdere behov for tiltak..



TG 3 Forstøtningsmur

forstøtningsmur på ca 1.6meter med manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

det understrekes at kostnadsestimat er kun beregnet til og montere rekkverk oppå muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Terrengforhold

Det registreres ikke tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk, for og unngå unødige fuktbelastning på grunnmur. Dette bør utbedres ved drenering av boligen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Andre tiltak:

Ved ny drenering bør det gjøres tiltak for å forbedre fallforholdet rundt boligen, boligen ligger i skrånende terreng som gjør dette komplisert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 32 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er nedgravd og ikke besiktiget. Informasjon er basert på eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 33 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

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

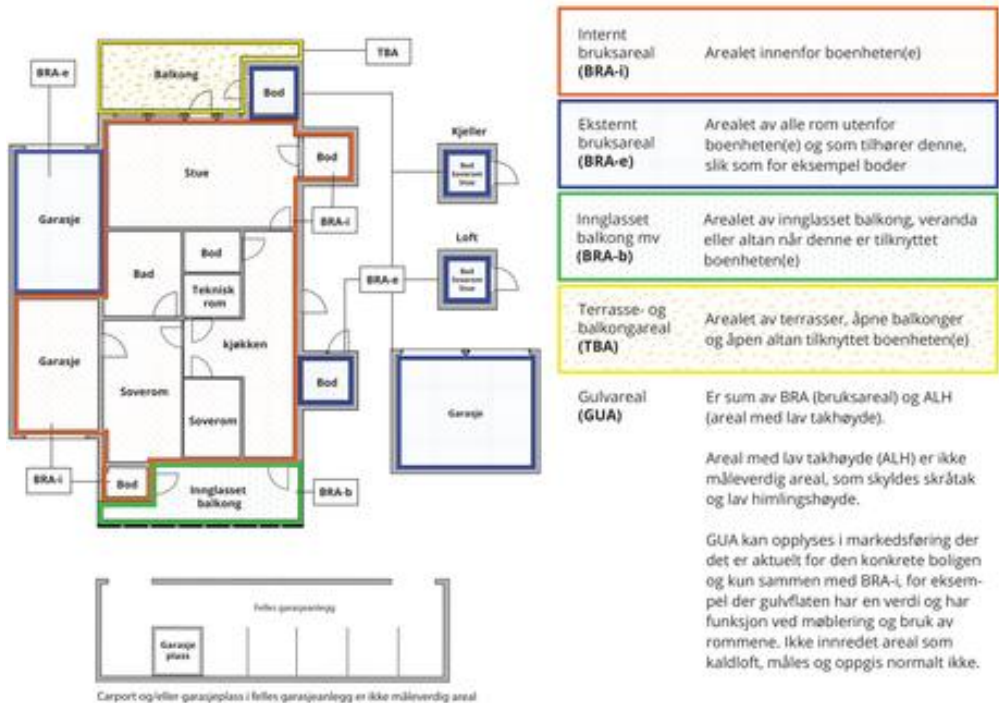
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 34 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	56	19		75	
1-Etasje	85			85	54
SUM	141	19			54
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjøkken, entré, bad, stue, gang	Garasje	
1-Etasje	Soverom, gang, soverom 1, bad, kjøkken, spisestue, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt mindre endringer i planløsningen i 2. etasje, som omfatter justeringer av opprinnelig bruk og utforming av soverom og bad

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	139	22

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 35 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	105	110		0	880.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dammensvegen 1 A

Hjemmelshaver

Norgesdøra AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dammensvegen 1A i Rælingen ligger i et etablert boligområde i nærheten av Nedre Rælingsveg. Veien er en kort blindvei som strekker seg vestover og ender i en snuplass etter omtrent 150 meter. Området er rolig og preget av småhusbebyggelse, med kort vei til både Lillestrøm og Oslo

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser, beplantning og gruset gårdsplass. Eiendommen har en relativt skrå tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 850 000	2023

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	10.09.2025	
3	10.09.2025	
4	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 38 av 39

Dammensvegen 1 A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 105 - Bnr 110
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

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

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

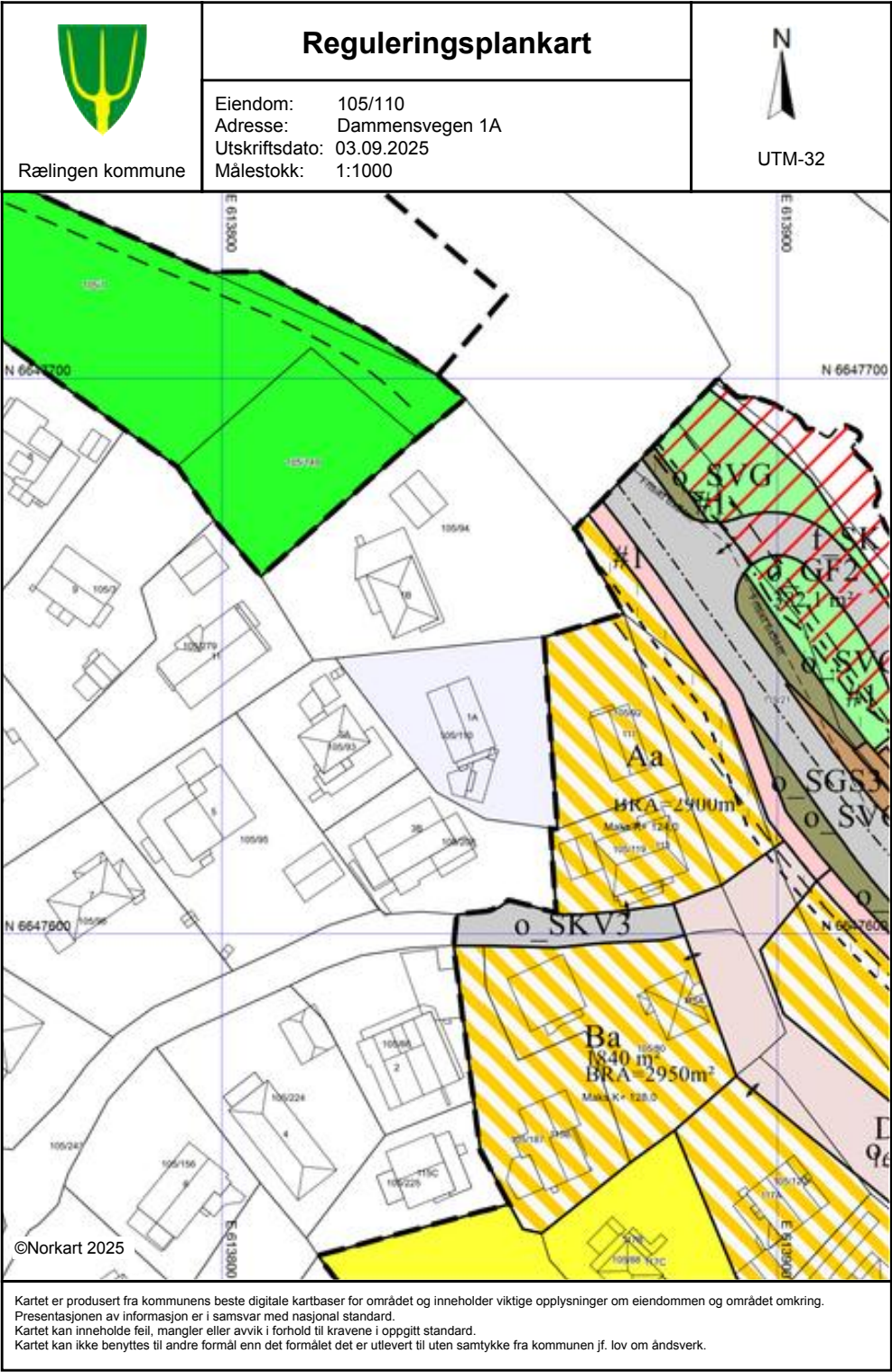
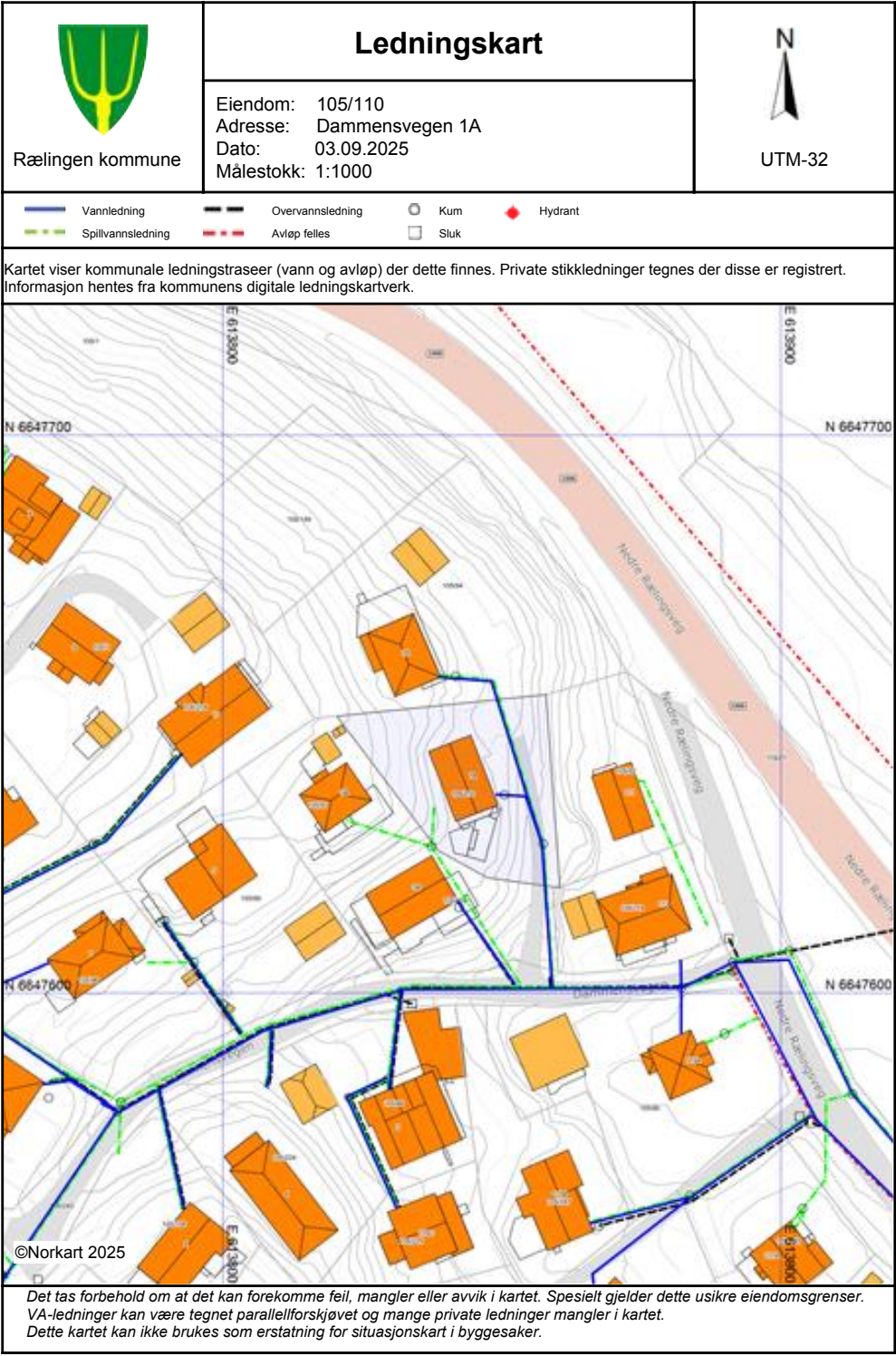
PERSONVERN

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

Oppdragsnr.: 22551-1038

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 39 av 39



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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

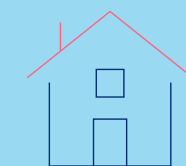
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



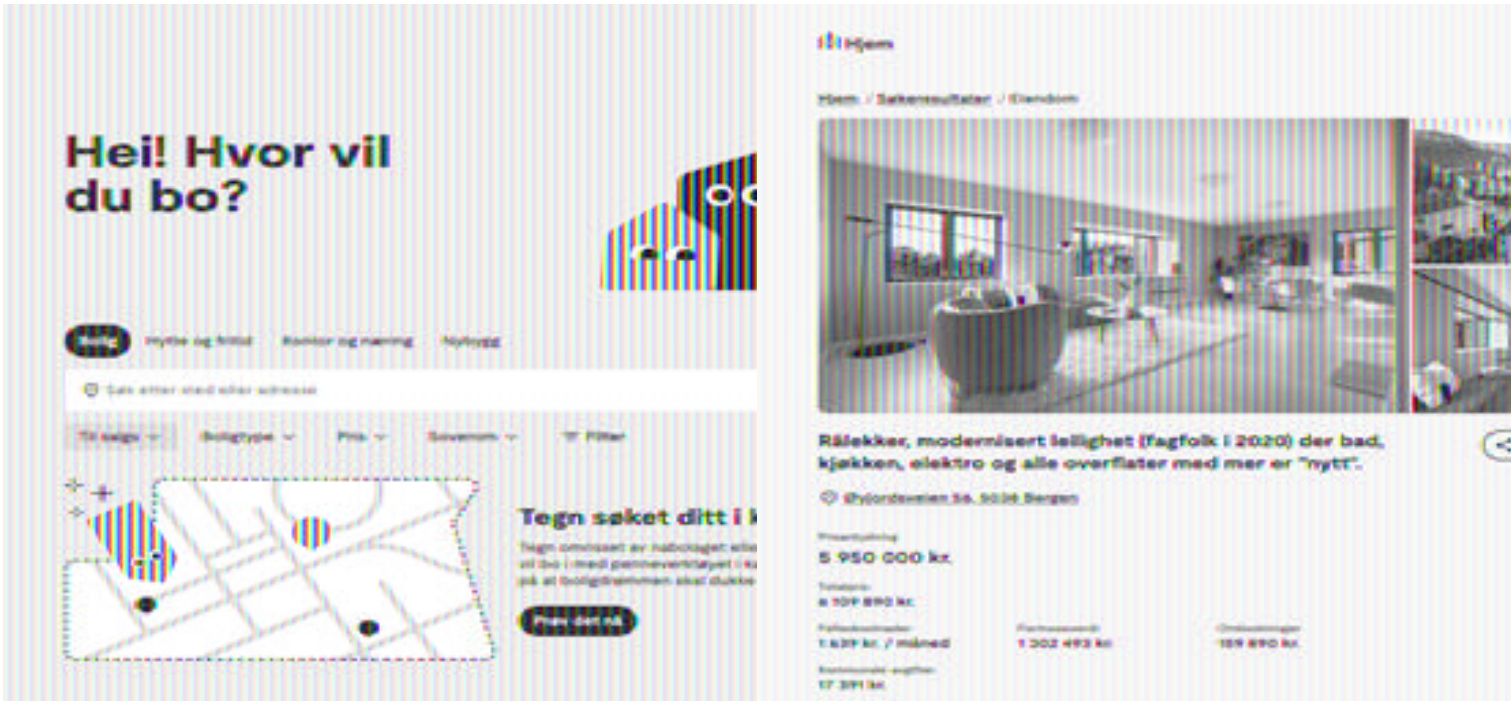
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budgivningsplattform, 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 budforhøvelser 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:

Dammensvegen 1A, 2005 RÆLINGEN. Gnr. 105, bnr. 110, i Rælingen kommune, oppdragsnr.: 57250144
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45 00 70 95, e-post: sv@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.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

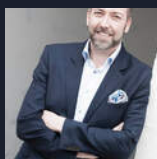
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Stig Valskaar

Eiendomsmegler MNEF/ Daglig
leder
45 00 70 95
sv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208, 2001 Lillestrøm, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no