

# PROAKTIV

Stor familiebolig  
på hele 234m<sup>2</sup> med  
godkjent utleiedel.

Barnevennlig og markanært i  
Rælingen, like ved Rud skole

SLEPPENVEGEN 7



## 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
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no
- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Sleppenvegen 7, 2005  
RÆLINGEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 105, bnr. 83, i Rælingen  
kommune

**Prisantydning:** 12.990.000,-

**Omkostninger:** 325.840,-

**Totalpris:** 13.315.840,-

**Kommunale avgifter:** 36.574,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1938

**Soverom:** 7

**BRA:** 319 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 234 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Særdeles gode  
parkeringsmuligheter på tomten.  
Frittstående dobbelgarasje med elbil-  
lader.

**Tomt:** 970.4 m<sup>2</sup>

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	26	32
Fasade/ute	Hall	Stue/kjøkken	Baderom
38	44	50	52
Soverom	Vedlegg	Plantegninger	Boligen i bilder
58	64	124	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.”

“Valget av Rune Emilsen som megler fra Proa var for oss en svært tilfredsstillende opplevelse. Emilsen opptrådte svært profesjonelt og fulgte oss opp gjennom hele salgsprosessen. Vi kan trygt anbefale Proaktiv videre til venner og bekjente, og vi kommer til å bruke Proaktiv igjen ved en senere anledning.”

Marcus Dawes Albrigtsen

“Hele veien hadde vi inntrykk av at megler var profesjonell og vi var trygg på at det hele gikk riktig for seg.”

Trygve Lauritsen

“Resultatet ble langt over forventningene!”

“Å føle seg så trygg i forbindelse med et boligsalg som vi gjorde er uvurderlig. Vi hadde full tillit til vår megler under hele prosessen og resultatet ble langt over forventningene!”

Kathrine Tuset Jenssen

“Han gav meg trygghet som selger og hele prosesse foregikk med senkede skuldre.”

“Jeg opplevde prosessen som eksemplarisk. Megler framstod som proff med mye kunnskap i sitt felt, imøtekommende, tilgjengelig, høflig og veldig hyggelig. Han gav meg trygghet som selger og hele prosessen foregikk med senkete skuldre. Budrunden ble håndtert på særdeles god måte, og jeg oppnådde et resultat over all forventning. Videre oppga kjøper at meglers behagelige væremåte var medvirkende til ønske om kjøp. Samarbeid med takstmann og fotograf, var også godt - grundige, kom til tidspunkt og samarbeidet var utelukkende positivt. Det er ingen tvil om at jeg vil benytte meg av Proaktiv ved neste anledning og at jeg vil gi min største anbefaling til alle bekjente som skal selge/kjøpe.”

Marianne Arrowsmith  
Herrmann

“Super dyktig megler som kan faget sitt.”

“Vi både kjøpte og solgt med Rune Emilsen i spissen. Super dyktig megler som kan faget sitt. Anbefaler Proaktiv /v Rune til alle som skal selge bolig.”

Kim-Remi Strømberg

“Vi valgte Rune Emilsen og Proaktiv foran fire andre meglerhus.”

“...Dette var som følger av Rune utstrålte trygghet og selgerteft, men også skilte seg markant ut fra de andre kandidatene som en særdeles avbalansert person, som vi følte ville være fordelaktig for å kunne nå ut til en stor bredde av potensielle kjøpere. Rune innfridde til de grader, og vi er veldig fornøyde med jobben han gjorde.”

Runar Berglund

“Dyktige, hyggelige og svært god kommunikasjon mellom meg som kjøper.”

Trude Helen Olsen

“Rask og profesjonelt gjennomført prosess.”

“Alt gikk smurt, fra befaring til takstmann, styling, foto, visning og budrunde. Godt fornøyd med megler Rune Emilsen som jeg trygt kan anbefale til andre.”

Lasse Sabel

”

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

Partner/Eiendomsmegler  
MNEF: Rune Emilsen



**Rune Emilsen**  
Partner/Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 916 63 383  
**E-post:** re@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## BOLIGDRØMMEN PÅ RUD

Velkommen til Sleppenvegen 7.

Særdeles flott familiebolig på toppen av Rælingen, med trygg og kort sykkelavstand til Rud skole, samt god tilgjengelighet til alt av hverdagens nødvendigheter.

Her er det virkelig tilrettelagt for familielivet, med barnehager, skoler, turmuligheter og mye, mye mer like i nærheten. Du har rett og slett de beste forutsetninger for en effektiv og bekymringsløs hverdagslogistikk.

Huset ble totalrenovert i 2018/19 og har en særdeles god planløsning på sine 234m<sup>2</sup> fordelt over tre plan. Frittliggende dobbelgarasje på hele 85m<sup>2</sup> og stor, nyasfaltert gårdsplass.

Flott tomt med opparbeidet hage og nydelige uteplasser hvor man kan følge sola.

En romslig familiebolig med god plass til hverdagen.

To utleiedeler i underetasjen som gir mulighet for reduserte bokostnader eller fleksibel bruk.

Partner/Eiendomsmegler MNEF  
**Rune Emilsen**

«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



# DITT NYE NÆROMRÅDE

*Kommune: Rælingen / Område: Rælingen | Rud*

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

Eiendommen har en flott beliggenhet på "toppen" av Rælingen, rett ovenfor Rud skole. Her får du magisk utsikt ned mot Lillestrøm. Området passer ypperlig for de som ønsker å bo i nærheten av det meste, samtidig som man har gode oppvekstvilkår for barna. Boligen har fin beliggenhet på feltet, tilbaketrasket fra Øvre Rælingsveg.

Sleppenvegen sokner til Rud barneskole som har SFO og trinn fra 1-7. klasse. Mer informasjon finner du på [www.rud.skole.no](http://www.rud.skole.no). Det er trygg gangvei fra boligen til barneskolen. 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 gangvei gjennom skogen over til Sandbekken ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet som for eksempel Østre Strøm FUS som ligger et



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Petrinehøy Linje 310, 330	2 min	🚶	0.2 km
🚶	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min	🚶	1.6 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	🚶	19.8 km
✈️	Oslo Gardermoen	31 min	✈️	

## DAGLIGVARE

	Kiwi Slynga	5 min	🚶	
	Coop Extra Rælingen Post i butikk, PostNord	6 min	🚶	0.5 km

## VARER/TJENESTER

🛒	Strømmen Storsenter	21 min	🚶	
🏪	Apotek 1 Romeriket Helsebygg	16 min	🚶	

## SPORT

🏃	Rud skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	🚶	0.6 km
🏃	Stormyra Ballspill	11 min	🚶	0.7 km
🏊	SATS Lillestrøm	19 min	🚶	
🏊	Fresh Fitness Strømmen	22 min	🚶	

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Løvenstad helsetun	18 min	🚶	
---	--------------------	--------	---	--



par minutters gange fra døra, samt Heimen, Lilleborg, Petrine, og Torva.

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



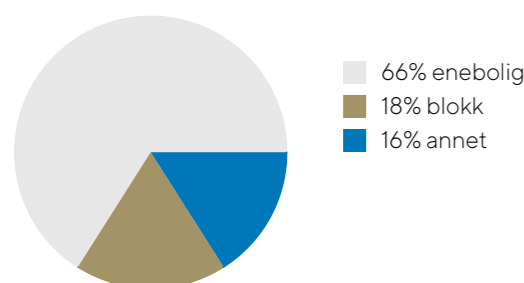
nærområdet by på fine skiløyper, turterreng og badevann. Østmarka ligger rett ved boligen og byr på naturopplevelser, bl.a. bærplukking soppstaking og dyreopplevelser.

På sommeren er det bare å finne frem badehåndklærne. Populære Nebbursvollen Friluftsbad ligger en kort tur unna med basseng, vannsklier, frodige grøntområder, gratis parkering, kiosk m.m.

Det er et aktivt idrettsmiljø i Lillestrøm og Rælingen, og nærområdet kan by på bl.a. kunstgressbane, fotballbaner, stor idrettshall, svømmehall, golfbane og flere treningssentre. Skulle været forhindre utendørstreningen er det kort avstand til SATS, Fresh Fitness eller Crossfit i Vestbygata. Hopp inn i bilen og du er i et av kommunens flotteste naturområder i Tæruddalen på kun 15 minutter. Tæruddalen er for mange innfallspori til Romeriksåsene fra syd. Herfra går det en lyssatt rundløype (4,3 km) med forbindelse videre innover i Romeriksåsene via Ringdalshytta. For de som liker alpint, har man muligheter for dette både i Nylendlia, Marikollen i Rælingen og Varingskollen i Nittedal.

Interesserer du deg for kultur, har du enkel tilgang til

## BOLIGMASSE



konsserter, kunstutstillinger, teater og kino i Lillestrøm. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Mirabel eller en deilig pastarett på Casa Mia.

Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins eller Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingssentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingssentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 5 minutter.

Nærmeste bussholdeplass ligger rett nede i veien, og har linjene 310, 330 og 2873. Det er også kort vei ned til togstasjonen på Lillestrøm med forbindelser til bl.a. Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S er kun 10 min og til Gardermoen er det 25 min med lokaltog eller 14 min med flytoget.

## SKOLER

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	7 min 0,6 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	20 min 1,7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	6 min 2,4 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	6 min 3,4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	4 min 2,3 km
Rælingen videregående skole 579 elever	6 min 3,1 km

## BARNEHAGER

Heimen barnehage (0-6 år) 66 barn	4 min 0,3 km
Petrine barnehage (0-5 år) 40 barn	6 min 0,5 km
Østre Strøm Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min 0,5 km



FLOTT MULIGHET PÅ  
RUD/RÆLINGEN I  
SLEPPENVEGEN 7.





### GRØNT, ROMSLIG OG LETT Å VEDLIKEHOLDE

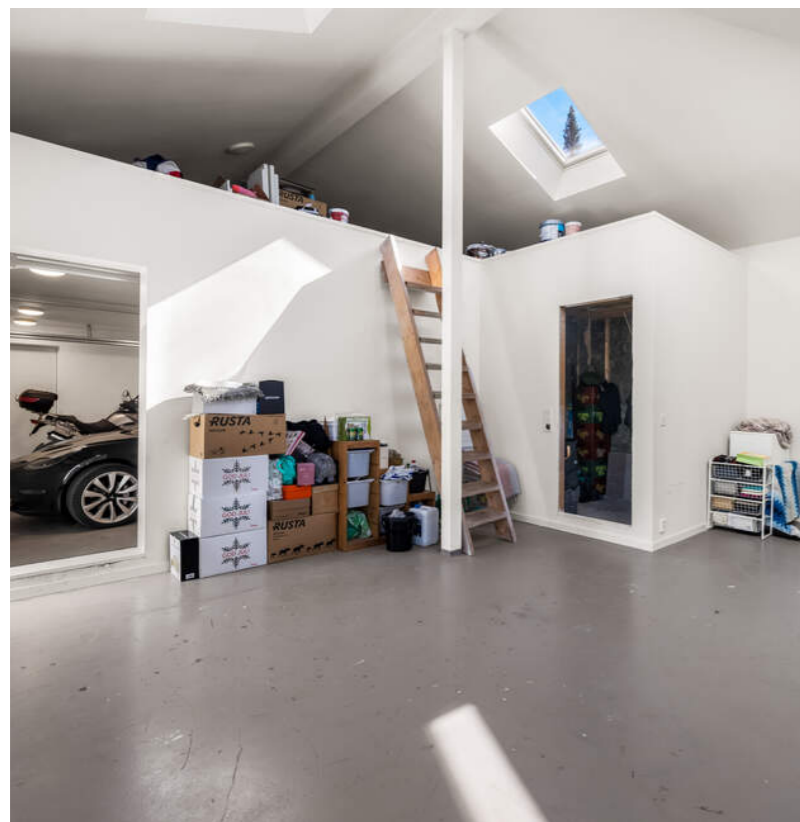
Nydelig og særdeles romslig tomt med flere soner hvor man kan følge solgangen. Ut fra stue og kjøkken i hovedetasjen er det anlagt en flott terrasse på ca. 43 kvm. Uteplassen er orientert mot nordvest og har fine solforhold samt god plass til utelounge, grill og spisebord. Et perfekt sted å nyte de fineste sommerdagene. Direkte adkomst ut til hagen som har gressplen, frukttre og skjermende tett hekk rundt. En romslig og usjenert hage med god plass til trampoline, dukkehus og ballspill.











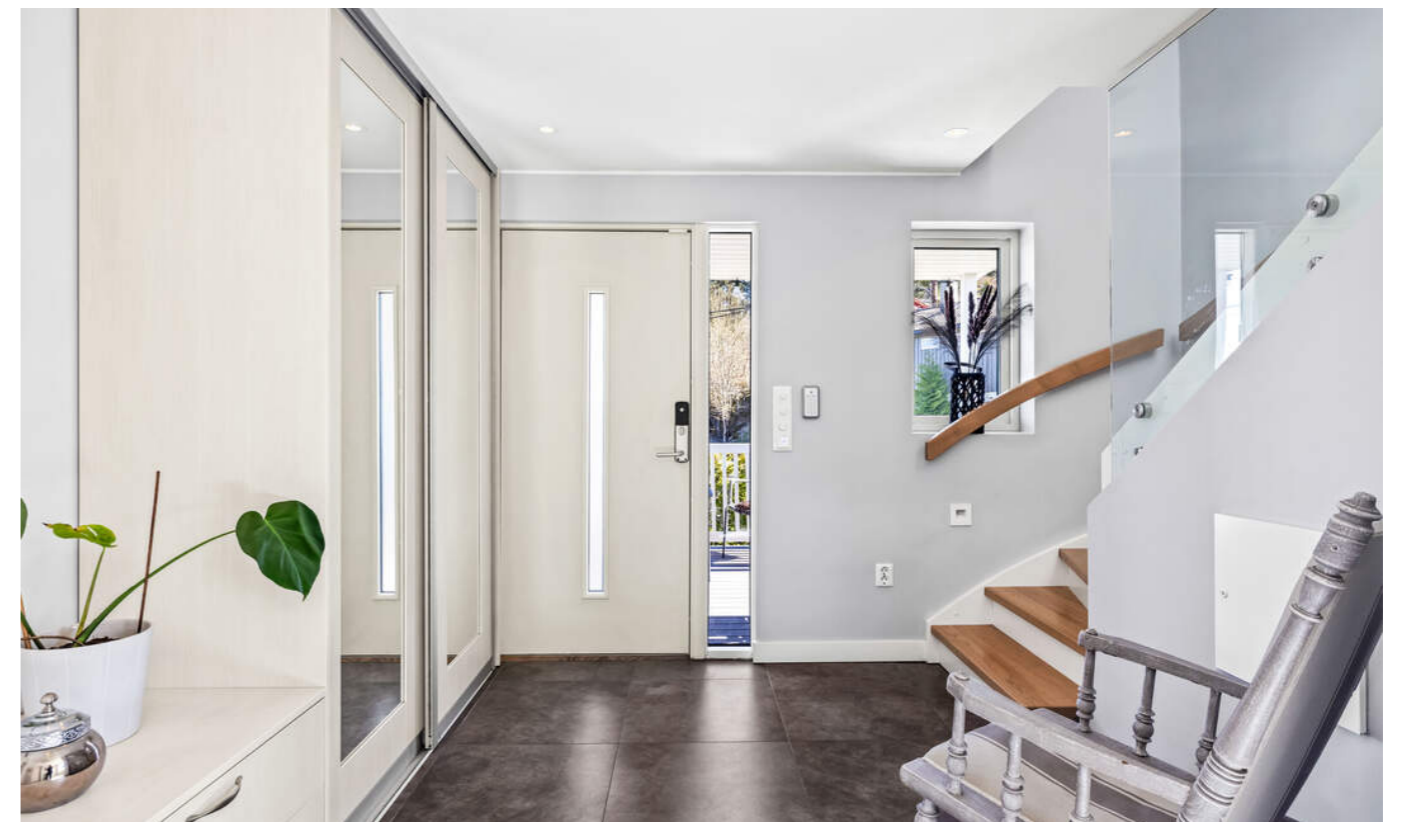
### GARASJEHUS PÅ CA. 85 KVM

Frittstående dobbelgarasje på hele 85 kvm, inkludert arbeidsrom og bod. Utenfor garasjen er det etablert et steinlagt parti med plassbygde benker. En perfekt sone for bålpanna og lune kvelder. Det er lagt inn vann & avløp til garsje/bod.



# VELKOMMEN HJEM

Romslig hall med gulvfliser med underliggende varme, integrert garderobe og ytterdør fra 2018 med praktisk kodelås, noe som sørger for en tryggere og enklere hverdag.





### FAMILIENS NATURLIGE SAMLINGSPUNKT

I hovedetasjen ligger husets sosiale oppholdsrom - kombinert stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning, men likevel i definerte soner. Her er det god plass til å møblere med spisebord og en avslappende sofalounge. I den ene sonen er det også en lekker peisovn som bidrar til god oppvarming. Varmepumpe (fra ca. 2020) er også installert. Overflatene er holdt i moderne toner, kombinert med diskret downlightsbelysning og slitesterk laminat på gulvet. Videre er det lysinnslipp fra flere himmelretninger og utgang til den flotte uteplassen.



## KJØKKEN I EGEN SONE

Klassisk og romslig kjøkken fra 2018 med mye oppbevaringsplass i skap og skuffer, samt rikelig med arbeidsplass på benken. Kjøkkenet har en funksjonell utforming langs tre sider, og integrerte hvitevarer for et ryddig uttrykk. Komplette utstyrt med stekeovn, kokeplatt, mikro, oppvaskmaskin, vinskåp, kjølehjørne og fryseskåp. Pen innredning med hvite, profilerte fronter og solid benkeplate i stein med nedfelt kum i svart kompositt. Det er også installert Quooker, som gjør at man kan få rykende varmt vann, rett fra krana. Selger opplyser om at den drypper og at den pdd. er koblet fra. Praktisk kjøkkenøy med sitteplass mot spisestuesonen.





## BAD I INNGANGSETASJEN

Pent, flislagt baderom i 1. etasje med behagelig gulvvarme og downlights. Badet har regnfallsdusj i hjørnet med innfellbare dører, vegghengt wc med spyle-slange ved siden av, og toppmontert servant.



## BAD I 2. ETASJE

Badet oppe har 60x60 fliser på gulv og vegger, underliggende varme og downlights. Utstyrt med vegghengt wc, skålservant, badekar og en romslig dusjnise med innmurt hylle til baderomsartiklene.



Separat vaskerom med innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benken. Varmtvannsberederen er plassert i hjørnet.





GOD PLESS TIL HELE  
FAMILIEN. TOTALT  
7 SOVEROM I HUSET.





# HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse og har i tillegg et walk-in closet ved siden av.

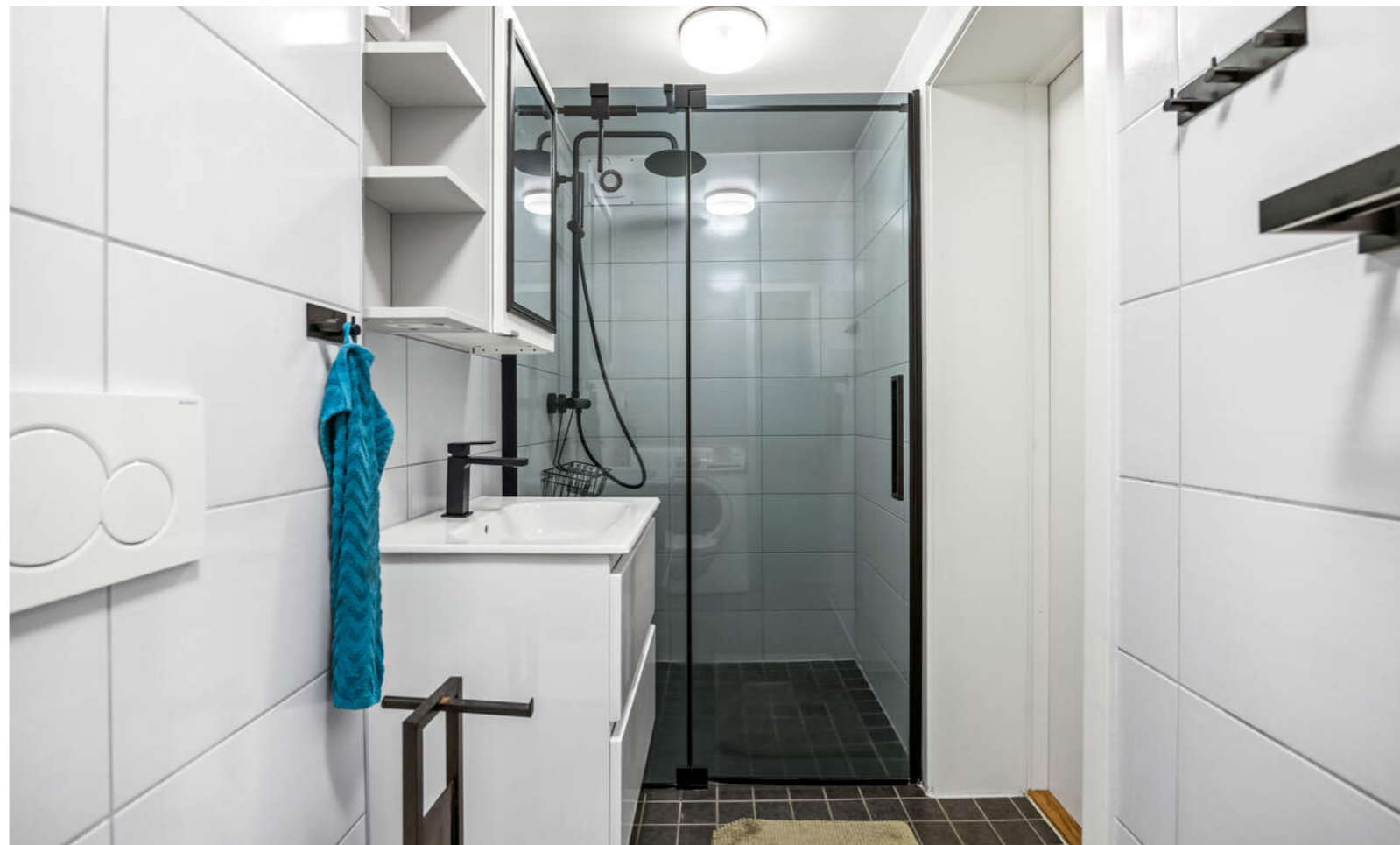


# 1 GODKJENT UTLEIEDEL

I husets underetasje er det en godkjent utleiedel utleiedel med egen inngang. Denne brukes i dag som 2 utleiedeler.





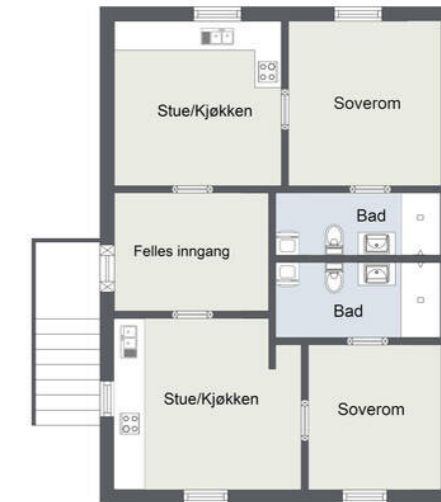


# PLANTEGNINGER

Sleppenvegen 7  
1. etasje



Sleppenvegen 7  
U. etasje



Sleppenvegen 7  
2. etasje



# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Særdeles gode parkeringsmuligheter på tomten. Frittstående dobbelgarasje med elbil-lader.

## Tomtestørrelse

970 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Nydelig og særdeles romslig tomt med flere soner hvor man kan følge solgangen. Ut fra stue og kjøkken i hovedetasjen er det anlagt en flott terrasse på ca. 43 kvm. Uteplassen er orientert mot nordvest og har fine solforhold samt god plass til utelounge, grill og spisebord. Et perfekt sted å nyte de fineste sommerdagene. Direkte adkomst ut til hagen som har gressplen, frukttre og skjermende tett hekk rundt. En romslig og usjenert hage med god plass til trampoline, dukkehus og ballspill.

Stor, asfaltert gårdsplass med god plass til flere kjøretøy. (Asfaltert i 2024). Frittstående dobbelgarasje på hele 85 kvm, inkludert arbeidsrom og bod. Utenfor garasjen er det etablert et steinlagt parti med plassbygde benker. En perfekt sone for bålpanna og lune kvelder. Ytterligere en steinlagt uteplass på ca. 12 kvm ved inngangspartiet, noe som bidrar til et det gode førsteinntrykket.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av

disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Vannskap utleiedel A og B: Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk. Kostnadsestimat: Under 20 000,-

Boligen har fått følgende TG2:

- Takteking: TG 2 er satt utifra noe usikkerhet rundt eksakt alder på taktekingen. Over halvparten av forventet brukstid kan være oppbrukt på taktekingen og undertaket.

- Nedløp og beslag: Det er registrert frostsprengte takrennenedløp, samt et lite hull nederst på avløp som er orientert mot nordøst.

- Bad i 1. etasje: Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet knyttet til utførelsen, og ikke på bakgrunn av påviste skader eller funksjonssvikt.

- Vaskerom i 2. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp

slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet knyttet til utførelsen, og ikke på bakgrunn av påviste skader eller funksjonssvikt. Det er registrert at jordingskabel ikke er festet til slukrist. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er registrert bom (hulrom) under gulvflis, noe som indikerer manglende vedheft mellom gulvflis og underlaget. - Utleiedel A bad: Det er registrert bom (hulrom) under gulvflis i dusjsone, noe som indikerer manglende vedheft mellom gulvflis og underlaget. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet knyttet til utførelsen, og ikke på bakgrunn av påviste skader eller funksjonssvikt. Det er registrert at jordingskabel ikke er festet til slukrist. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er usikkert om elektrisk vifte er godkjent for bruk i en våtsone. - Utleiedel B bad: Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet knyttet til utførelsen, og ikke på bakgrunn av påviste skader eller funksjonssvikt. Våtrommet mangler tilluftsventilering. Det er usikkert om elektrisk vifte er godkjent for bruk i en våtsone.

- Utleiedel A kjøkken: Det er ikke tetthylser ved avslutning av varerør i kjøkkenskap. Dette gir ikke en vannskadesikker løsning.

- Utleiedel B kjøkken: Det er påvist mugg/soppdannelser i elastisk fugemasse i overgang benkeplate/vegg bak oppvaskkum, samt noe svelling av trefibre i benkeplate. Det er ikke tetthylser ved avslutning av varerør i kjøkkenskap.

- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Ventilasjon: Det er mangelfull ventilasjon på stue/kjøkken i begge utleiedeler.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Utleiedel A og B bad: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

- Varmtvannstank i utleiedelene.

- Utvendige vann- og avløpsledninger.

OBS:

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

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

bygningstekniske spørsmål.

## Bygnings-sakkyndig

Tommy Væring (befaringsdato: Tirsdag, 31. mars 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Under elsjekk i 2025, ble det funnet feil på varmekabel på bad i kjeller hybel til høyre. Dette ble utbedret - se punkt under.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2025. Ovennevnte feil ble utbedret av Elektro Nettverk AS.

2018. Alle bad i huset ble totalrenovert av forrige eier i 2018 hvor han opplyser å ha brukt firma Bad og Bygg VVS AS. Han opplyser å ha nye Joti sluk og Purus line sluk i 1 og 2 etg og Joti sluk i kjeller. Sveiset membran i 1 og 2 etg og toppmembran i kjeller. Ferdigattest 2021.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2024. Byttet foringer og vannbrett rundt vinduer ute. Arbeidet er selvgjort. Huset ble malt i 2024.

- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Under elsjekk, ble det oppdaget fukt i gulv og vegger da varmemefolie i stue hybel til høyre hadde feil. Dette viste seg å være en stopp i røret fra vasken på kjøkken og ut i avløpet. Det var en en dårlig sjøt i en overgang som gjorde av vannet slo tilbake. Dette utgjorde en forsikrings-sak som ble utbedret høst 2025. Gulv ble fjernet, gips på veggene ble også fjernet, det ble satt inn vifte og rommet ble bygd opp når vegger og gulv hadde tørket. Feilen viste seg å være ett fremmedlegeme som ble sugd ut med sugebil via vask på kjøkken. Alt arbeid er utbedret av fagfolk via forsikring. Har ikke hatt problemer etter dette.

- Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ved elsjekk, ble det avdekket feil på varmekabler på bad i kjeller hybel til høyre, feil på varmemefolie kjøkken/stue samme hybel, samt at jordfeilbryter slo ikke ut.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2025. Under elsjekk ble det avdekket feil på jordfeilbryter og sikringer. Dette er utbedret. 2018. Forrige eier opplyser at det ble lagt opp helt nytt el-anlegg i huset. Ferdigattest/samsvarserklæringt fra Moderne Elektro AS.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Gjentatte tilbakeslag av avløpsvann hvor spylebil ble tilkalt alle gangene. Dette viste seg å være ett brudd i avløpsrør mot hovedvei før tilkobling til offentlig nett. Dette ble en forsikrings-sak og ble utbedret høst 2024. Se punkt under. Har ikke hatt problemer etter dette.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
2024. Det ble gravd opp, byttet ett stykke rør hvor det var brudd, fylt igjen og asfaltert.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
Det er satt inn stålrør i pipe fra gulv i 1 etg og opp. Peisovn ble montert. Dette ble utført av godkjent firma, Piperep A/S.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
Huset ble totalrenovert av forrige eier i 2018/19 hvor kjeller gikk fra råkjeller til hybel, alle vinduer ble byttet, kledning ble byttet, synlig ligger det styrofoam utenpå grunnmur, nytt kjøkken med hvitevarer. Garasje ble ferdigstilt sommer 2021. Varemepumpe i stue fra ca 2020. Sommer 2024 ble gårdsplassen asfaltert. Varmepumpe i garasje ble montert oktober 2025 av E-teknikk AS. Det er en sprekk i benkplate på kjøkken - ingen praktisk betydning. Det er montert "Cooker" av tidligere eider, denne drypper når den står på og vi har koblet den fra. Det mangler en del til stekeovn som gjør at dampfunksjonen ikke kan brukes. Denne delen kan kjøpes, men vi har ikke hatt behov. Ovn fungerer eller som den skal.

#### Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende;

1. etasje: kjøkken, stue, spisestue, hall m/trapp, bad, soverom og kott.

2. etasje: omkleddingsrom, gang, vaskerom, bad og fire soverom.

Underetasje utleiedel A: stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og entré.

Underetasje utleiedel B: entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

( Boligen er godkjent med en utleiedel (egen boenhet). Forventet leieinntekter for denne er anslått til ca kr.21 000,-. Det gjøres oppmerksom på at det er satt inn et ekstra kjøkken i denne boenheten etter godkjenning ble gitt. Dette er ikke omsøkt, og er trolig i strid med kommuneplan for Rælingen. Kjøper overtar evt risiko knyttet til at ekstra kjøkken kan kreves fjernet. )

Garasjehus med bod, arbeidsrom og dobbelgarasje.

#### Areal

Enebolig

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 73 kvm

Total BRA: 73 kvm

1. etasje

BRA-i: 80 kvm

Total BRA: 80 kvm

2. etasje

BRA-i: 81 kvm

Total BRA: 81 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 55 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 85 kvm

Total BRA: 85 kvm

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

#### Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Du ønskes velkommen inn til boligens romslige og innbydende hall. Et solid førsteintrykk. På gulvet er det lagt store fliser med underliggende varme som sørger for effektiv oppvarming av våte løpesko etter en tur i marka. God oppbevaringsplass for hele familiens sko og ytterbekledning i den integrerte skyvedørsgarderoben med speilfronter. Ytterdør fra 2018 med praktisk kodelås, noe som sørger for en tryggere og enklere hverdag.

I hovedetasjen ligger husets sosiale oppholdsrom - kombinert stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning, men likevel i definerte soner. Her er det god plass til å møblere med spisebord og en avslappende sofalounge. I den ene sonen er det også en lekker peisovn som bidrar til god oppvarming. Varmepumpe (fra ca. 2020) er også installert. Overflatene er holdt i moderne toner, kombinert med diskret downlightsbelysning og slitesterk laminat på gulvet. Videre er det lysinnslipp fra flere himmelretninger og utgang til den flotte uteplassen.

Klassisk og romslig kjøkken fra 2018 med mye oppbevaringsplass i skap og skuffer, samt rikelig med arbeidsplass på benken. Kjøkkenet har en funksjonell utforming langs tre sider, og integrerte hvitevarer for et ryddig uttrykk. Komplette utstyrt med stekeovn, koketopp, mikro, oppvaskmaskin, venskap, kjølehjørne og frysenskap. Pen innredning med hvite, profilerte fronter og solid benkeplate i stein med nedfelt kum i svart kompositt. Det er også installert Quooker, som gjør at man kan få rykende varmt vann, rett fra krana. Selger opplyser om at den drypper og at den pdd. er koblet fra. Praktisk kjøkkenøy med sitteplass mot spisestuesonen.

Pent, flislagt badrom i 1. etasje med behagelig gulvvarme og downlightsbelysning i taket. Badet har regnfallsdusj i hjørnet med innfellbare dører, vegghengt toalett med spyle-slange

ved siden av, og toppmontert servant med speil over.

I denne etasjen ligger også et av husets mange soverom. Soverommet har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

2. etasje:

I 2. etasje ligger ytterligere ett badrom, som etter opplysninger også er renoveret i 2018. Badet har 60x60 fliser på gulv og vegger, underliggende varme og downlightsbelysning i taket. Utstyrt med vegghengt toalett, lekker skålservant med speil over og veggmontert skap ved siden av. Badet har både badekar og en romslig dusjnise med innmurt hulle til baderomsartiklene.

Meget familievennlig etasje med fire soverom plassert på samme plan sammen med bad og vaskerom. Alle soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet er av god størrelse og har i tillegg et walk-in closet ved siden av.

Separat vaskerom med innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benken.

Varmtvannsberederen er plassert i hjørnet.

Utleiedeler:

I husets underetasje ligger to utleiedeler, med egen inngang. Utleiedelene ble etablert i 2018.

A:

Utleiedel A består av stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og entré. Romslig entré med plass til smarte oppbevaringssystemer og garderobeskap.

Lys kjøkkeninnredning fra 2018 med profilert innredning og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin (uten dekkplate), avsatt plass for kjøleskap. Komfyrvakt er montert. Stue og kjøkken i åpen løsning.

Pent, flislagt badrom med gulvvarme. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med dører, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger/dør i herdet glass. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

B:

Utleiedel B består av stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og entré. Romslig entré med plass til smarte oppbevaringssystemer og garderobeskap.

Kjøkkeninnredning fra 2018 langs den ene veggen med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum. Utstyrt med integrert ovn og platetopp samt opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert. Kjøkkenet ligger åpent mot stuen.

Baderom med veggfliser, malt himling og flislagt gulv med

varme under. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger/dør i herdet glass. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

#### Oppvarming

Boligens hoveddel blir oppvarmet av varmepumpe, peisovn og elektrisk gulvvarme på alle oppholdsrom i hovedetasje. 2. etasje av boligen har gulvvarme på bad, gang og stort soverom. Videre er det en panelovn på det ene soverommet. Begge utleiedeler blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme i alle oppholdsrom.

Frittstående peisovn i stue. Bygningen har mursteinspipe. Det ble utført piperehabilitering med nytt røykrør i 2022.

Varmepumpe i garasjen ble montert oktober 2025.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

#### Info energiklasse

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 riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.

#### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### Modernisering og påkostninger

2017 Modernisering - Ny varmtvannsbereeder i hoveddel

2018 Modernisering - Boligen har gjennomgått omfattende oppussing/renovering i perioden 2018/2019.

- Totalrenovert alle våtrom

- Pusset opp alle innvendige overflater

- Nye vinduer og nye ytterdører (2 vinduer fra 2016)

- Etablert to utleieenheter

- Drenering/isolasjon rundt boligens kjeller

- Oppgradert det elektriske anlegget

- Nye kjøkken på alle boenhetene

- Tak over inngangsparti, samt etablert kjellerinngang m/trapp

2021 Nytt bygg - Bygget garasje

2022 Modernisering - Piperehabilitering med nytt røykrør

- Bygget uisolert bod inn mot utvendig garasjevegg



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.630.628,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

6.522.512,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

36.574,- for 2025

### Info eiendomsskatt

Rælingen kommune har ikke eiendomsskatt.

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

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

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan [1] og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlig, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Det foreligger brukstillatelse på eiendommen datert 26.06.1972.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen - nybygg garasje,

søppelskur og nytt inngangsparti - datert 2021.

Det foreligger ferdigattest - for opprettelse av ny bruksenhet - datert 20.04.2021.

Det foreligger ferdigattest - for fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - datert 17.06.2020.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/105/83:

05.04.1938 - Dokumentnr: 1249 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0228 Gnr:105 Bnr:7

30.07.1971 - Dokumentnr: 103660 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0228 Gnr:105 Bnr:175

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

21.08.1973 - Dokumentnr: 902552 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 105, bnr. 157

28.04.1988 - Dokumentnr: 103665 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3224 Gnr:105 Bnr:303

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 1895680 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:105 Bnr:83

01.01.2024 - Dokumentnr: 136244 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:105 Bnr:83

16.07.2019 - Dokumentnr: 824486 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:105 Bnr:42

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

Reguleringsplan Vangensteinvegen og omkringliggende boligområde. Datert 21.10.02, sist revidert 16.01.09.

Reguleringskart/reg.bestemmelser kan sees hos megler.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne

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

### Adgang til utleie

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

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.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

12 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

324 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
325 840,00 (Omkostninger totalt)

-----  
13 315 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt

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

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

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

### Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik 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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.

### Boligkjøperforsikring

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

### Innbo og løsøre

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

Medfølger:  
Vaskemaskin og tørketrommel.  
Hvitevarer og vaskemaskin i hyblene medfølger.

Medfølger ikke:  
I garasjen medfølger ikke innredning, kjøleskap og fryser. Kjøkken - hulle ved vindu.

### Eier

Mette Røraas  
Egil Bognerud

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglernes deltakelse på overtakelse & visning pr stk. kr 3 000,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 890,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmevlingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted -

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

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

Eiendomsmevler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

#### Boligselgerforsikring

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

## Kjerneinformasjon

markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

### Diverse

Boligen er godkjent med en utleiedel (egen boenhet). Forventet leieinntekter for denne er anslått til ca kr.21 000,-. Det gjøres oppmerksom på at det er satt inn et ekstra kjøkken i denne boenheten etter godkjenning ble gitt. Dette er ikke omsøkt, og er trolig i strid med kommuneplan for Rælingen. Kjøper overtar evt risiko knyttet til at ekstra kjøkken kan kreves fjernet.

**Dato salgsoppgave**  
22.4.2026



# VEDLEGG





# Tilstandsrapport

Enebolig  
 Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
 RÆLINGEN kommune  
 gnr. 105, bnr. 83



Sum areal alle bygg: BRA: 319 m<sup>2</sup> BRA-i: 234 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.03.2026    Rapportdato: 09.04.2026    Oppdragsnr.: 20862-2081    Eiendomsverdi ref nr: TM2142

Autorisert foretak: Enebakk og Viken Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Tommy Væring    Vår ref: Tommy Væring



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Tommy Væring  
Uavhengig Takstingeniør  
tommy@taksthuset-follo.no  
930 98 004



Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 2 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 3 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



## 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.

TG 0

#### 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.

TG 1

#### 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.

TG 2

#### 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.

TG 3

#### 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.

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 4 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig over tre plan, hvor kjellerplanet er innredet med to utleieenheter. Bygningen er oppført i 1938 og er opplyst å ha gjennomgått betydelige oppgraderinger og renoveringer i perioden 2018/19. I tillegg medfølger frittstående garasje/verksted på ca. 83 kvm samt bod på ca. 6,3 kvm med egen utvendig adkomst.

Adresse: Sleppenvegen 7  
Postnummerområde: 2005 RÆLINGEN

Grunnkrets: Rud 2  
Kirkesogn: Øvre Rælingen  
Valgkrets: Rud  
Skolekrets: Rud

Bygningen er i hovedsak oppført i kjente og tradisjonelle konstruksjoner, i samsvar med byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det presiseres at gjeldende krav til isolasjon, lufttetthet og øvrige tekniske forhold er vesentlig strengere enn de krav som gjaldt ved oppføring.

Oppbygning av yttervegger, herunder type, utførelse og mengde isolasjon, er ikke kjent og kan ikke fastslås med sikkerhet uten destruktive undersøkelser, som ikke er foretatt. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, jf. NS 3600.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjonen, og det er ikke foretatt kontroll av skjulte eller utilgjengelige konstruksjonsdeler. Forhold som ikke er synlige eller tilgjengelige kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsvurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Garasje m/utvendig bod er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand. Kun enkelt visuelt gjennomgått. Kan dog være gjort enkelte bemerkninger på disse bak i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 1938

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med grunnmur i betongstein. Yttervegger er oppført i reisverk/bindingsverk. Fasader er kledd med malt/beiset trekleddning. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Yttertak er utført i trekonstruksjon med valmet form. Taktekkning på hovedtak består av takpapp og tak over inngangspartiet består av betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i overflatebehandlet stål/aluminium. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass hovedsakelig fra 2018. 2 vinduer med 2-lags isolerglass fra 2016 på hovedsoverommet.

Terrasse på ca. 43,4 kvm. med adkomst fra spisetue. Terrassen er

orientert mot nordvest. Ved inngangspartiet er det overbygget plattning/trapp på ca.12 kvm.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Hoveddel.  
Gulv: laminat, flis  
Vegger: malte slette flater  
Himling: malte slette flater

Utleiedel A (syd)  
Gulv: laminat, flis på bad  
Vegger: malte slette flater  
Himling: malte slette flater

Utleiedel B (nord)  
Gulv: laminat, flis på bad  
Vegger: malte slette flater, flis på bad  
Himling: malte slette flater

Boligen har betongsåle og etasjeskiller av trebjelkelag. Bygningen har mursteinspipe. Det ble utført piperehabilitering med nytt røykrør i 2022. Frittstående peisovn i stue.

Malt innvendig tretrapp med eiketynn mellom etasjene. Innvendig er det fabrikkmalte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

4 stk. flislagte baderom i boligen, samt et separat vaskerom. Innredninger og utstyr av normal/god kvalitet utifra dagens standard.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i hoveddel fra 2018 av merket Selma. Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy. Innredningen har lyse profilerte fronter. Benkeplater i stein med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap. Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, mikro, oppvaskmaskin, vinskåp, kjølehjørne og fryseskåp  
Komfyrvakt: ja  
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Det er montert Quooker (kokende vann fra tappekran)

Kjøkkeninnredning i utleiedel A (syd) opplyst fra 2018  
Innredningen har lyse profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin (uten dekkplate), avsatt plass for kjøleskap  
Komfyrvakt: ja  
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Kjøkkeninnredning i utleiedel B (nord) opplyst fra 2018  
Innredningen har lyse profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin (uten dekkplate), avsatt plass for kjøleskap

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 5 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Komfyrvakt: ja  
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørsystemer modernisert med rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør") Hovedstoppekran er plassert i utleiedel A (syd)  
Avløpsrør av plast, modernisert i forbindelse med renovering/bygging av våtrom og kjøkken.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer som kan åpnes.

Boligens hoveddel blir oppvarmet av varmpumpe, peisovn og elektrisk gulvvarme på alle oppholdsrom i hovedetasje. 2. etasje av boligen har gulvvarme på bad, gang og stort soverom. Vider er det en panelovn på det ene soverommet.  
Begge utleiedeler blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på alle oppholdsrom

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstanker i utleiedeler er plassert i benkeskap på kjøkkenet og er ikke inspisert. Sikringsskap med automatsikringer plassert i begge etasjer. Utleiedelene har eget sikringsskap.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering/isolasjon rundt boligens kjeller er opplyst utbedret/skiftet i 2018.

Bygningen har grunnmur i betongstein.  
Utvendig avløpsledning er oppgradert med PVC rør i nyere tid.  
Ukjent hvilket år.

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

[Gå til side](#)

Gjøres oppmerksom på at nærmere redegjørelse for forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet fremgår bakerst i rapporten.

#### 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

#### Garasje

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

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

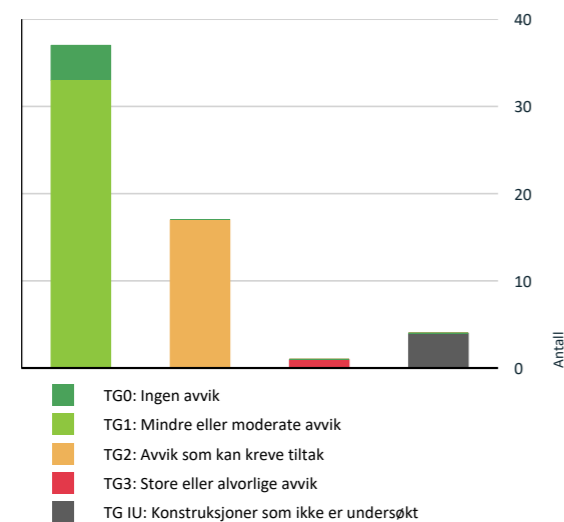
Side: 6 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK Norsk takst

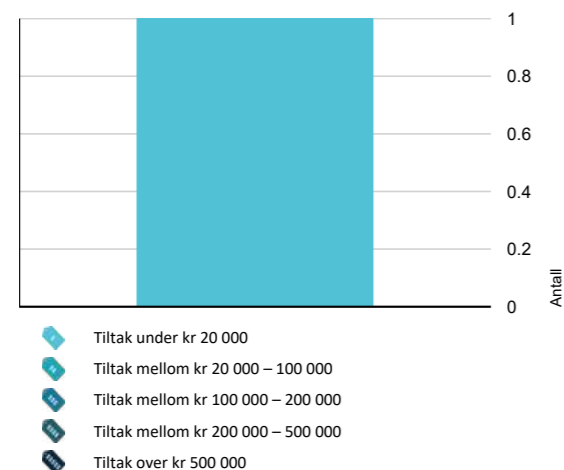
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmansens egne rutiner. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøking er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3., samt vurdering av sansbare inntrykk. Tilstandsgrad 2 kan benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger der det ikke er synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannskap utleiedel A og B [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank i utleiedel A-B [Gå til side](#)

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

Våtrom > Utleiedel A (syd) > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Utleiedel B (nord) > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

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

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 7 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Kjøkken > Utleiedel A (syd) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Utleiedel A (syd) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Utleiedel A (syd) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Utleiedel A (syd) > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Utleiedel B (nord) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Utleiedel B (nord) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Utleiedel B (nord) > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. [Gå til side](#)

Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 8 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

**Byggeår**  
1938

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi .no

**Anvendelse**  
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2021.

**Standard**  
Velholdt bolig hvor det er normal standard på overflater, innredning og utstyr. Boligen er vesentlig påkostet/renovert i perioden 2018/2019 i regi av tidligere eier.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	- Ny varmtvannsbereider i hoveddel
2018	Modernisering	Boligen har gjennomgått omfattende oppussing/renovering i perioden 2018/2019.  - Totalrenovert alle våtrom - Pusset opp alle innvendige overflater - Nye vinduer og nye ytterdører (2 vinduer fra 2016) - Etablert to utleieenheter - Drenering/isolasjon rundt boligens kjeller - Oppgradert det elektriske anlegget - Nye kjøkken på alle boenhetene - Tak over inngangsparti, samt etablert kjellerinngang m/trapp
2021	Nytt bygg	- Bygget garasje
2022	Modernisering	- Piperehabilitering med nytt røykrør - Bygget uisolert bod inn mot utvendig garasjevegg
2025	Modernisering	- Malt utvendig fasade bolig
	Modernisering med ukjent alder	- Utvendig avløpsledning er oppgradert med PVC rør i nyere tid. Ukjent hvilket år. - Tekket om utvendig tak i regi av tidligere eier, ukjent hvilket år

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**

Utvendig hovedtak er tekket med takpapp. Tak over inngangspartiet er tekket med betongtakstein.

Til info: Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 er satt utifra noe usikkerhet rundt eksakt alder på taktekingen. Over halvparten av forventet brukstid kan være oppbrukt på taktekingen og undertaket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon/informasjon medfører usikkerhet knyttet til taktekkets faktiske alder, gjenværende levetid og vedlikeholdstilstand. På bakgrunn av denne usikkerheten er TG 2 satt. Avviket innebærer en økt risiko for skjulte eller fremtidige skader, og kjøper må påregne behov for nærmere undersøkelser, samt mulig tidligere vedlikehold eller utskifting enn hva som ellers kunne forventes dersom alder og historikk var kjent.

#### TG 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info: Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaringstiden. Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte takrennenedløp, samt et lite hull nederst på avløp som er orientert mot nordøst.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstilltak ses på som nødvendig men beslag, renner og nedløp bør holdes under oppsyn, ved evt. en lekkasje så bør konstruksjonen tettes, evt. skiftes.



Det er registrert frostsprengte takrennenedløp, samt et lite hull nederst på avløp som er orientert mot nordøst.

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 9 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

#### TG 1 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Oppført i reisverk/bindingsverk over grunnmur.

Fasade/kledning: liggende malt trekledning.  
Sist malt/beiset: 2025

Til info: Det bemerkes at takstmann kun har besiktet fasader fra bakkeplan.

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

##### Beskrivelse

Treverk-konstruksjon i saltak utførelse.

Til info: tilstand er satt utifra generell tilstand og eventuelt synlige skader da takstmann ikke har tilgang til noe kaldtloft for inspeksjon.

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass hovedsakelig fra 2018. 2 vinduer med 2-lags isolerglass fra 2016 på hovedsoverrommet.

Til info: Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringstiden. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Hovedytterdør i tre m/glass og elektronisk lås  
Alder: 2018

Terrassedør i tre m/glass, adkomst fra spisestue.  
Alder: 2018

Ytterdør i tre m/glass, adkomst fra entré ved utleiedel  
Alder: 2017

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Terrasse på ca. 43,4 kvm. med adkomst fra spisestue. Terrassen er orientert mot nordvest.

Ved inngangspartiet er det overbygget plattning/trapp på ca.12 kvm.

Terrassene er oppført i imp. treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i PVC.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Hoveddel.  
Gulv: laminat, flis  
Vegger: malte slette flater  
Himling: malte slette flater

Utleiedel A (syd)  
Gulv: laminat, flis på bad  
Vegger: malte slette flater  
Himling: malte slette flater

Utleiedel B (nord)  
Gulv: laminat, flis på bad  
Vegger: malte slette flater, flis på bad  
Himling: malte slette flater

Parkett/laminatgulv inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Boligen har betongsåle og etasjeskiller av trebjelkelag.

Største målte avvik er 9 mm i/på stue.

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk. Det presiseres at målingene er gjennomført etter beste evne, men at møblering og annet inventar i rommet har medført begrenset tilgjengelighet enkelte steder. Det tas derfor forbehold om at mindre avvik kan forekomme utenfor tilgjengelige målepunkter. Enkelte skjevheter i konstruksjonene må påregnes og ses på som normalt da dette er et eldre bygg.

#### TG 1 Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Bygningen har mursteinspipe. Det ble utført piperehabilitering med nytt røykrør i 2022. Frittstående peisovn i stue.

Til info: På generelt grunnlag bør det utføres tilsyn av eldre mursteinspipe av feier/brannvesen.

#### TG 0 Rom Under Terreg

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 10 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking (kontrollåpninger) på to steder i kjeller for å undersøke om det foreligger fuktpåvirkning fra terreng mot grunnmur. På grunn av konstruksjonens innvendige oppbygning/utføring var det ikke tilgjengelig svill eller annet egnet treverk i direkte kontakt med grunnmur som kunne benyttes til tradisjonell fuktmåling.

Fuktindikasjon ble derfor utført på gulvlist ved de aktuelle kontrollpunktene. Målingene ble gjennomført med Protimeter (fuktmåler) Avleste verdier ga ikke utslag på unormale fuktnivåer, og det ble ikke registrert avvik som tilsier fuktproblematikk. Det ble heller ikke observert visuelle tegn til fukt, slik som misfarging, saltutslag, lukt, muggvekst eller materialnedbrytning.

Det presiseres at målinger og kontroll er stikkprøvebaserte og gir ikke garanti for skjulte forhold utenfor undersøkelsesområdene eller ved endrede klima-/dreneringsforhold. Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og bør jevnlig kontrolleres.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Malt innvendig tretrapp med eiketrinn mellom etasjene.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig er det fabrikkmalte dører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet ble, etter opplysninger, renoverert i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder på tettesjikt/membran eller utførelse av øvrige arbeider tilknyttet renoveringen. Tilstandsgrad er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og overflatisk kontroll, der rommet som helhet fremstår funksjonelt for dagens bruk. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

Takstmann anbefaler at dusjing skjer i dusjkabinett eller badekar med kontrollert avløp til sluk. Dette for å begrense eksponering av gulv og vegger for fukt, og dermed redusere risikoen for fremtidige vannlekkasjer eller fuktskader.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flis på vegg og malt himling

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme, gulvet har nedsenket gulv i dusjsone.

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 30 mm

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tomrestokk.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og banemembran

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet knyttet til utførelsen, og ikke på bakgrunn av påviste skader eller funksjonssvikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringstidspunktet ikke registrert synlige symptomer på lekkasje eller redusert funksjon. Manglende dokumentasjon innebærer imidlertid en økt risiko for skjulte feil eller fremtidige fuktskader, da konstruksjonen ikke kan verifiseres å være korrekt oppbygget. Sluket bør holdes under oppsyn og rengjøres med jevne mellomrom.



Sluk er inspisert

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er ifølge eier totalrenoverert i 2018 av tidligere eier. Det er opplyst at tidligere eier drev/driver eget våtromssertifisert firma. Opplysningene er basert på eiers informasjon og er ikke kontrollert utover dette.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt himling. Rommet har baderomsinnredning toppmontert servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Det er spyle-slange ved toalettet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 11 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. (gjøres dog oppmerksom på at hulltaking ideelt sett skal foretas bak dusjsonen. Hulltakingen er foretatt i et område som normalt sett ikke er utsatt for fukt. (Bakside av dusjhjørnet er ikke tilgjengelig)



Fuktmåling er foretatt av takstmann uten å påvise unormale forhold.

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet ble, etter opplysninger, renoverert i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder på tettesjikt/membran eller utførelse av øvrige arbeider tilknyttet renoveringen. Tilstandsgrad er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og overflatisk kontroll, der rommet som helhet fremstår funksjonelt for dagens bruk. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte slette vegger og malt himling

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 16 mm

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tomrestokk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk. Banemembran med klemling på sluk.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet knyttet til utførelsen, og ikke på bakgrunn av påviste skader eller funksjonssvikt.

Det er registrert at jordingskabel ikke er festet til slukrist. Forholdet kan medføre at sluket ikke inngår i våtromnets utjevningsforbindelse slik forutsatt etter gjeldende sikkerhetskrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringstidspunktet ikke registrert synlige symptomer på lekkasje eller redusert funksjon. Manglende dokumentasjon innebærer imidlertid en økt risiko for skjulte feil eller fremtidige fuktskader, da konstruksjonen ikke kan verifiseres å være korrekt oppbygget. Sluket bør holdes under oppsyn og rengjøres med jevne mellomrom.

Forholdet med at jordingskabel ikke er festet til slukrist må kontrolleres av registrert elektroinstallasjonsforetak.



Sluk er inspisert

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerommet er ifølge eier totalrenoverert i 2018 av tidligere eier. Det er opplyst at tidligere eier drev/driver eget våtromssertifisert firma. Opplysningene er basert på eiers informasjon og er ikke kontrollert utover dette.

Vaskerommet har flislagt gulv. Malte vegger og malt himling. Rommet har heltre arbeidsbenk, overskap, varmtvannsbereider og tappekran og avløp for vaskemaskin

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 12 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling er foretatt av takstmann uten å påvise unormale forhold.

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet ble, etter opplysninger, renoveret i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder på tettesjikt/membran eller utførelse av øvrige arbeider tilknyttet renoveringen.

Tilstandsgrad er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og overflatisk kontroll, der rommet som helhet fremstår funksjonelt for dagens bruk. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

Takstmann anbefaler at dusjing skjer i dusjkabinett eller badekar med kontrollert avløp til sluk. Dette for å begrense eksponering av gulv og vegger for fukt, og dermed redusere risikoen for fremtidige vannlekkasjer eller fuktskader.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flis på vegg og malt himling

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Våtrommet har to sluk som sikrer bedre avrenning til sluk ved evt. en lekkasje.

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tomme-stokk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det er registrert bom (hulrom) under gulvflis, noe som indikerer manglende vedheft mellom gulvflis og underlaget

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet utbedres lokalt. Slik tilstanden er nå så trenger man ikke gjøre noen tiltak så lenge flisene ikke løsner/sprekker.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Badet har slukrenne og plastsluk. Banemembran med klemring på sluk.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet knyttet til utførelsen, og ikke på bakgrunn av påviste skader eller funksjonssvikt.

Det er registrert at jordingskabel ikke er festet til slukrist. Forholdet kan medføre at sluket ikke inngår i våtrommets utjevningsforbindelse slik forutsatt etter gjeldende sikkerhetskrav.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringstidspunktet ikke registrert synlige symptomer på lekkasje eller redusert funksjon. Manglende dokumentasjon innebærer imidlertid en økt risiko for skjulte feil eller fremtidige fuktskader, da konstruksjonen ikke kan verifiseres å være korrekt oppbygget. Sluket bør holdes under oppsyn og rengjøres med jevne mellomrom.

Forholdet med at jordingskabel ikke er festet til slukrist må kontrolleres av registrert elektroinstallasjonsforetak.



To sluk er inspisert

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 13 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



## Tilstandsrapport

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flis på vegg og malt himling

### UTLEIEDEL A (SYD) > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 25 mm

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tomme-stokk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under gulvflis i dusjsone, noe som indikerer manglende vedheft mellom gulvflis og underlaget

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom i gulvfliser innebærer at flisene ikke har tilfredsstillende heft mot underlaget. Dette medfører økt risiko for sprekke-dannelser, løse fliser og skader ved belastning. Forholdet kan også indikere utførelsesfeil i oppbyggingen av gulvet. Det anbefales nærmere undersøkelser, eventuelt med destruktive inngrep, for å avklare tilstanden på membran og underliggende konstruksjon.

### UTLEIEDEL A (SYD) > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med mansjetter ved sluk.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet knyttet til utførelsen, og ikke på bakgrunn av påviste skader eller funksjonssvikt.

Det er registrert at jordingskabel ikke er festet til slukrist. Forholdet kan medføre at sluket ikke inngår i våtrommets utjevningsforbindelse slik forutsatt etter gjeldende sikkerhetskrav.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringstidspunktet ikke registrert synlige symptomer på lekkasje eller redusert funksjon. Manglende dokumentasjon innebærer imidlertid en økt risiko for skjulte feil eller fremtidige fuktskader, da konstruksjonen ikke kan verifiseres å være korrekt oppbygget. Sluket bør holdes under oppsyn og rengjøres med jevne mellomrom.

Forholdet med at jordingskabel ikke er festet til slukrist må kontrolleres av registrert elektroinstallasjonsforetak.



### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet er ifølge eier totalrenoveret i 2018 av tidligere eier. Det er opplyst at tidligere eier drev/driver eget våtromssertifisert firma. Opplysningene er basert på eiers informasjon og er ikke kontrollert utover dette.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt himling. Rommet har baderomsinnredning med toppmontert servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dør i herdet glass. Det er høyskap og badekar i rommet.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### UTLEIEDEL A (SYD) > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet ble, etter opplysninger, renoveret i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder på tettesjikt/membran eller utførelse av øvrige arbeider tilknyttet renoveringen. Tilstandsgrad er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og overflatisk kontroll, der rommet som helhet fremstår funksjonelt for dagens bruk. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

Takstmann anbefaler at dusjing skjer i dusjkabinett eller badekar med kontrollert avløp til sluk. Dette for å begrense eksponering av gulv og vegger for fukt, og dermed redusere risikoen for fremtidige vannlekkasjer eller fuktskader.

### UTLEIEDEL A (SYD) > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 14 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



Sluk er inspisert

### UTLEIEDEL A (SYD) > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet er ifølge eier totalrenovert i 2018 av tidligere eier. Det er opplyst at tidligere eier drev/driver eget våtromssertifisert firma. Opplysningene er basert på eiers informasjon og er ikke kontrollert utover dette.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt himling. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med dører, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger/dør i herdet glass. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

### UTLEIEDEL A (SYD) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er usikkert om elektrisk vifte er godkjent for bruk i en våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av en autorisert elektriker eller innhente dokumentasjon på om den elektriske viften er godkjent i våtsone.

### UTLEIEDEL A (SYD) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### UTLEIEDEL B (NORD) > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet ble, etter opplysninger, renovert i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder på tettesjikt/membran eller utførelse av øvrige arbeider tilknyttet renoveringen.

Tilstandsgrad er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og overflattisk kontroll, der rommet som helhet fremstår funksjonelt for dagens bruk. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

Takstmann anbefaler at dusjing skjer i dusjkabinett eller badekar med kontrollert avløp til sluk. Dette for å begrense eksponering av gulv og vegger for fukt, og dermed redusere risikoen for fremtidige vannlekkasjer eller fuktskader.

### UTLEIEDEL B (NORD) > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flis på vegg og malt himling

### UTLEIEDEL B (NORD) > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 25 mm

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommeokk.

### UTLEIEDEL B (NORD) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med mansjetter ved sluk.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet knyttet til utførelsen, og ikke på bakgrunn av påviste skader eller funksjonssvikt.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsstidspunktet ikke registrert synlige symptomer på lekkasje eller redusert funksjon. Manglende dokumentasjon innebærer imidlertid en økt risiko for skjulte feil eller fremtidige fuktskader, da konstruksjonen ikke kan verifiseres å være korrekt oppbygget. Sluket bør holdes under oppsyn og rengjøres med jevne mellomrom.

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 15 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



Sluk er inspisert

### UTLEIEDEL B (NORD) > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet er ifølge eier totalrenovert i 2018 av tidligere eier. Det er opplyst at tidligere eier drev/driver eget våtromssertifisert firma. Opplysningene er basert på eiers informasjon og er ikke kontrollert utover dette.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt himling. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger/dør i herdet glass. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

### UTLEIEDEL B (NORD) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er usikkert om elektrisk vifte er godkjent for bruk i en våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av en autorisert elektriker eller innhente dokumentasjon på om den elektriske viften er godkjent i våtsone.

### UTLEIEDEL B (NORD) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2018 av merket Selma.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy. Innredningen har lyse profilerte fronter. Benkeplater i stein med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.

Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, mikro, oppvaskmaskin, vinskap, kjølehjørne og fryseskap

Komfyrvakt: ja

Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Det er montert Quooker (kokende vann fra tappekran)

Til info: Komfyrvakt og vannstopperfunksjon kom som et krav i 2010. Det er likevel satt TG 1. grunnet referansepunktet på kjøkken er fra byggeår på boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### UTLEIEDEL A (SYD) > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i utleiedel A (syd) opplyst fra 2018

Innredningen har lyse profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran.

Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin (uten dekkplate), avsatt plass for kjøleskap

Komfyrvakt: ja

Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Til info: Vannstopperfunksjon kom som et krav i 2010. Det er likevel satt TG 1. grunnet referansepunktet på kjøkken er fra byggeår på boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tettehylser ved avslutning av varerør i kjøkkenskap. Dette gir ikke en vannskadesikker løsning.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tettehylser på enden av varerør i kjøkkenskap.

(Det anbefales vannstopperfunksjon/lekkasjvarsler ved eventuell lekkasje for alle rom med vanninstallasjoner uten sluk slik som kjøkken)

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 16 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



## Tilstandsrapport



Det er ikke tettehylser ved avslutning av varerør i kjøkkenskap.  
**UTLEIEDEL A (SYD) > STUE/KJØKKEN**

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### UTLEIEDEL B (NORD) > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i utleiedel B (nord) opplyst fra 2018

Innredningen har lyse profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Integreerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin (uten dekkplate), avsatt plass for kjøleskap  
Komfyrvakt: ja  
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Til info: Vannstopperfunksjon som som et krav i 2010. Det er likevel satt TG 1. grunnet referansepunktet på kjøkken er fra byggeår på boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mugg/soppdannelse i elastisk fugemasse i overgang benkeplate/vegg bak oppvaskum, samt noe svelling av trefibrene i benkeplate

Det er ikke tettehylser ved avslutning av varerør i kjøkkenskap. Dette gir ikke en vannkadesikker løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fugene bør skrubbes og behandles, evt. skiftes.

Det må etableres tettehylser på enden av varerør i kjøkkenskap.

(Det anbefales vannstopperfunksjon/lekkasjevarsler ved eventuell lekkasje for alle rom med vanninstallasjoner uten sluk slik som kjøkken)



Det er ikke tettehylser ved avslutning av varerør i kjøkkenskap.  
**UTLEIEDEL B (NORD) > STUE/KJØKKEN**

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rørsystemer modernisert med rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør")  
Hovedstoppekran er plassert i utleiedel A (syd)

Til info: Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

### TG 3 Vannskap utleiedel A og B

#### Beskrivelse

Vannskap på bad/vaskerom

#### Vurdering av avvik:

- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast, modernisert i forbindelse med renovering/bygging av våtrom og kjøkken.

### TG 2 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 17 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer som kan åpnes.

Til info: Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, og dagens krav er ikke tatt i betraktning. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og varmegjenvinning for nye boliger i dag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mangelfull ventilasjon på stue/kjøkken i begge utleiedeler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjon må etableres i rommene for å forbedre luftkvaliteten og et sunt innklima. I tillegg for å unngå fuktskader på overflater. (mindre risiko for mugg/soppvekster på organiske materialer bak lagret løseøre)

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Boligens hoveddel blir oppvarmet av varmepumpe, peisovn og elektrisk gulvvarme på alle oppholdsrom i hovedetasje. 2. etasje av boligen har gulvvarme på bad, gang og stort soverom. Vider er det en panelovn på det ene soverommet.

Begge utleiedeler blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på alle oppholdsrom

Til info: Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. (Opplysninger om gulvvarme er innhentet fra selger)

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Varmtvannstank i utleiedel A-B

#### Beskrivelse

Varmtvannstank plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Til info: På befaringsdagen var berederen ikke tilgjengelig for inspeksjon, da skapfront/luker var fastskrudd/ikke demonterbare uten inngrep. Det var dermed ikke mulig å kontrollere berederens generelle tilstand, tilkoblinger, sikkerhetsutstyr eller eventuell lekkasjeindikasjon. Det bør foretas nærmere undersøkelser av varmtvannsbereider når den er tilgjengelig.

### 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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert i begge etasjer. Utleiedelene har eget sikringskap. Det foreligger el-kontroll fra 2025 med avvik som er lukket i ettertid. Denne legges til grunn i vurderingen da samsvarserklæring er fremvist.

Til info: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres.

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)?  
**Ja**

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

#### Inntak og sikringskap

3. 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?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Til info: Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 18 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Drenering/isolasjon rundt boligens kjeller er opplyst utbedret/skiftet i 2018.

Til info: Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt

### Til 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Til info: Gjøres oppmerksom på at det jmf. byggeåret antagelig ikke ligger et kapillærbrytende sjikt under betongsåle. Dette vil kunne forårsake kapillært oppsug fra grunnen.

### Til 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendig avløpsledning er oppgradert med PVC rør i nyere tid. Ukjent hvilket år.

Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.  
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt kontroll av kommunedelplan eller annen offentlig arealplanlegging for eiendommen. Eventuell flom- eller skredfare er derfor ikke vurdert. Nærmere opplysninger må innhentes fra Rælingen kommune.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. (påbud med radonsperre i boliger etter 2011)

Til info: Det er ikke et krav om å gjennomføre radonmålinger men hvis du leier ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye

Det er etablert to utleiedeler i kjeller med felles entré. Adkomst til hver enhet skjer via dør fra felles entré. Dørene har ikke lyd- eller brannteknisk klassifisering. Det kan derfor ikke legges til grunn at løsningene oppfyller krav til lyd- og brannsikring etter gjeldende regelverk eller etter NS 3600.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende dokumentasjon for lyd- og branntekniske egenskaper på dørene mellom felles entré og utleiedelene medfører usikkerhet om løsningene oppfyller gjeldende krav. Det bør foretas nærmere vurdering av fagkyndig, og eventuelt vurderes utskifting til dører med dokumentert brann- og lydteknisk egnethet dersom dette viser seg nødvendig.

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK  
Norsk takst

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Tatt i bruk

#### Byggeår

2021

#### Standard

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Beskrivelse

Enkel beskrivelse av garasje som er bygget etter TEK 17.

Frittstående dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon (bindingsverk) med et bruksareal på ca. 79 kvm. Bygningen har utvendig malt/beiset trekledning og valmet tak tekket med betongtakstein. Det er støpt betonggulv, elektrisk anlegg med belysning og montert el-billader. Garasjen er utstyrt med motorisert leddport og har isolerte konstruksjoner. Det er adkomst via sideingang til arbeidsrom/verksted. Det er innlagt vann og avløp, samt eget sikringskap. Arbeidsrom/verksted har uinnredet bod i rommet og det er etablert lagringshems over parkeringsdelen. Innvendige vegger og himlinger er plateslätte. I tillegg er det etablert en isolert bod på ca. 6,3 kvm med utvendig adkomst.

Bygningsmassen har normal/god standard i henhold til alder og utførelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



## 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

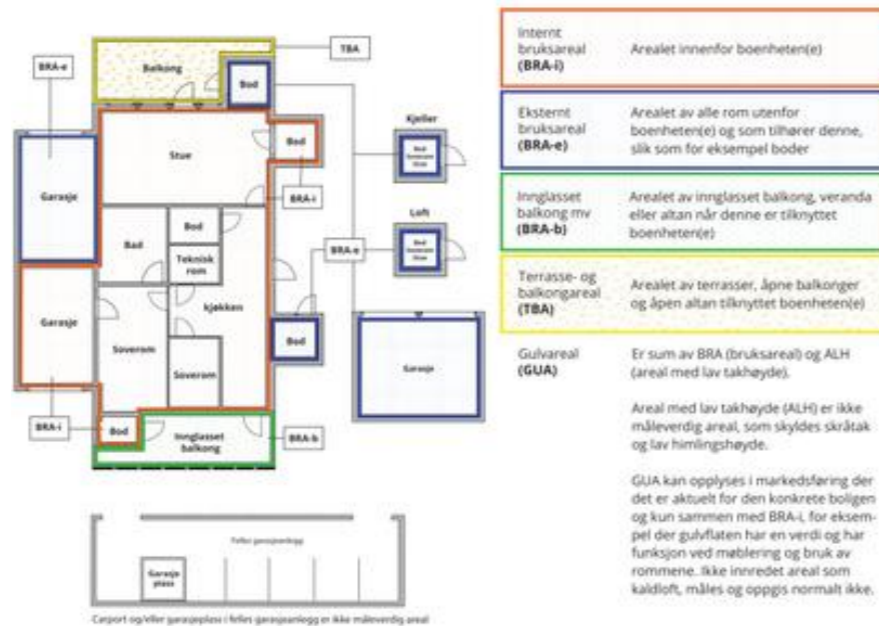
### Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 21 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	80			80	55
2. Etasje	81			81	
Utleiedel A (syd)	39			39	
Utleiedel B (nord)	34			34	
<b>SUM</b>	<b>234</b>				<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>234</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Spisestue, kjøkken, stue, hall m/trapp, bad, soverom, kott		
2. Etasje	Soverom, omkleddingsrom, gang, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, soverom 4		
Utleiedel A (syd)	Stue/kjøkken, entré, soverom, bad/vaskerom		
Utleiedel B (nord)	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		

### Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Bosch GLM 50-22 og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall)

Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Arealene er beregnet og rom er

definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Krav til rømningsvei fra kjellerrum som brukes til varig opphold er at det skal være minst to uavhengige rømningsveier:

- Én kan være via trapp til hovedetasjen.

- Den andre må være direkte rømningsvindu eller utgang til det fri.

Krav til vindu som rømningsvei er at det skal ha en samlet lysåpning på bredde + høyde, på tilsammen 150 cm. Eks 90 bredde, 60 høyde = 150 cm. Det skal ved høye vinduer være fastmontert utstyr for å muliggjøre rømning.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Påkostninger utført av håndverkstjenester eller egeninnsats på boligen er beskrevet under punktet tilbygg / modernisering i rapporten. (Opplysninger om påkostninger og årstall blir ikke etterprøvet av takstmann)

### Garasje

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 22 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		85		85	
<b>SUM</b>		<b>85</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Arbeidsrom, garasje, bod	

#### Kommentar

BRA er oppmålt med Bosch GLM 50-22 og er ca angitt.

Garasje med utvendig bod har et areal på totalt ca. 85 kvm. (garasje med arbeidsrom/verksted ca. 79 kvm + bod med utvendig adkomst på ca. 6,3 kvm)

NB! Merk at yttervegg mellom utvendig bod og garasje ikke er tatt med i arealoppstillingen. Denne veggen kommer som et påslag på målte arealer.

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Kommentar

Enebolig

NB! Merk at felles vegg mellom boenhetene i kjeller ikke er tatt med i arealoppstillingen. Denne veggen kommer som et påslag på målte arealer.

Det er ikke etablert fysisk avgrensning med vegger eller andre faste bygningsmessige skiller i felles entré i kjeller. Bruksarelets utstrekning fremstår derfor ikke som entydig definert for den enkelte boenhet. Hele entréarealet er oppmålt til 7,6 kvm, men arealet er funksjonelt delt mellom begge boenhetene. Ved arealangivelsen er det lagt til grunn at hver utleiedel disponerer 3,8 kvm av felles entré.

Det presiseres at arealfordelingen bygger på en skjønnsmessig vurdering av faktisk bruk, og ikke på fysisk adskillelse eller nødvendigvis rettslig seksjonering/eiermessig avgrensning. Oppgitt areal bør derfor forstås som veiledende.

Garasje

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Tommy Væring	Takstingeniør
	Egil Bognerud	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	105	83		0	970.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sleppenvegen 7

#### Hjemmelshaver

Bognerud Egil, Røraas Mette

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Rud i Rælingen kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva. Ved Nordby ligger idylliske Myrdammen med godt tilrettelagt badebass, stupebrett, badebrygge og rullestolrampe i naturskjønne omgivelser.

I Marikollen idrettspark er det hopp- og alpinbakke, lysløyper, skøytebane, samt en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med bl.a. et nytt skilek- og akeområde for de aller minste. Anlegget har gode parkeringsmuligheter og er et gunstig utgangspunkt for turer innover marka.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Joker, Rema 1000 og Spar. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nært Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter.

Eiendommen har gangavstand til Rud barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Sandbekken ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Høyskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Jmf tidligere prospekt

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert område. (Ikke gjennomgått av takstmann. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen)

### Om tomten

Eiet flat hjørnetomt på ca. 970 kvm. Tomten er opparbeidet med gressplen, frukttrær og øvrig prydbepantning. Det er asfaltert gårdsplass med biloppstillingsplass for flere biler, samt steinlagt gangparti på fremsiden av boligen. Ved garasje er det etablert steinlagt parti med plassbygde benker. Deler av tomten er avgrenset med hekk som bidrar til skjerming mot innsyn. På hagesiden er det etablert en stor markterrasse med tilhørende jacuzzi.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

### Parkering

Parkering m/el-billader i dobbelgarasje. Videre er det parkeringsplass på egen tomt.

### Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 17.06.2020 for fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Ferdigattest for opprettelse av ny bruksenhet den 20.04.2021. Videre er det utstedt ferdigattest den 06.07.2021 for nybygg garasje, søppelskur og nytt inngangparti. (Takstmann kan ikke se at det foreligger ferdigattest for hoveddel)

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

### Egenerklæring

Egenerklæringsskjema er gjennomlest av takstmann. Skjemaet skal ligge som et vedlegg til salgsprospektet. anbefaler potensiell kjøper å lese igjennom denne nøye.

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b> Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av takstmann.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent/eier har fremlagt egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse er sendt rekvirent/eier pr. mail.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Offentlig data hentet fra nett.	Gjennomgått		Nei
Eier		Rekvirent/eier har lest igjennom rapporten og gitt tilbakemelding.	Fremvist		Nei
Prospekt		Tidligere prospekt er lest.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er sendt pr. mail.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 27 av 28

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Gnr 105 - Bnr 83  
3224 RÆLINGEN

Enebakk og Viken Takst AS  
Brønnåsen 4  
1914 YTRE ENEBAKK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20862-2081

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 28 av 28

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.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TM2142>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Aure og Valskaar AS



## Egenerklæring

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN

08 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sleppenvegen 7	Sleppenvegen 7	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtok august 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra overtakelse av eiendom august 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Roraas, Mette

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Under elsjekk i 2025, ble det funnet feil på varmekabel på bad i kjeller hybel til høyre. Dette ble utbedret - se punkt under

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ovennevnte feil ble utbedret av Elektro Nettverk AS

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektro Nettverk AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2018

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle bad i huset ble totalrenovert av forrige eier i 2018 hvor han opplyser å ha brukt firma Bad og Bygg VVS AS. Han opplyser å ha nye Joti sluk og Purus line sluk i 1 og 2 etg og Joti sluk i kjeller. Sveiset membran i 1 og 2 etg og toppmembran i kjeller. Ferdigattest 2021

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bad og Bygg VVS AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Byttet foringer og vannbrett rundt vinduer ute. Arbeidet er selvgjort. Huset ble malt i 2024

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv omfanget

Under elsjekk, ble det oppdaget fukt i gulv og vegger da varmemefolie i stue hybel til høyre hadde feil. Dette viste seg å være en stopp i røret fra vasken på kjøkken og ut i avlopet. Det var en dårlig sjot i en overgang som gjorde av vannet slo tilbake. Dette utgjorde en forsikrings sak som ble utbedret høst 2025. Gulv ble fjernet, gips på veggene ble også fjernet, det ble satt inn vifte og rommet ble bygd opp når vegger og gulv hadde tørket. Feilen viste seg å være ett fremmedlegeme som ble sugd ut med sugebil via vask på kjøkken. Alt arbeid er utbedret av fagfolk via forsikring. Har ikke hatt problemer etter dette

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Ved elsjekk, ble det avdekket feil på varmekabler på bad i kjeller hybel til høyre, feil på varmemefolie kjøkken/stue samme hybel, samt at jordfeilbryter slo ikke ut.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Under elsjekk ble det avdekket feil på jordfeilbryter og sikringer. Dette er utbedret

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Elektro Nettverk Service AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

10.2.2 Årstall  
2018

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Forrige eier opplyser at det ble lagt opp helt nytt el-anlegg i huset. Ferdigattest/samsvarserklæringt fra Moderne Elektro AS

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Moderne Elektro AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjentatte tilbakeslag av avlopsvann hvor spylebil ble tilkalt alle gangene. Dette viste seg å være ett brudd i avlopsrør mot hovedvei før tilkobling til offentlig nett. Dette ble en forsikrings sak og ble utbedret høst 2024. Se punkt under. Har ikke hatt problemer etter dette

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Det ble gravd opp, byttet ett stykke rør hvor det var brudd, fylt igjen og asfaltet

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Bjerklund Kay Georg

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen eller endringen

Det er satt inn stålrør i pipe fra gulv i 1 etg og opp. Peisovn ble montert. Dette ble utført av godkjent firma, Piperep A/S

#### Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Side 5



Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nrområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skriv opplysningene her:

Huset ble totalrenovert av forrige eier i 2018/19 hvor kjeller gikk fra råkjeller til hybel, alle vinduer ble byttet, kledning ble byttet, synlig ligger det styrofoam utenpå grunnmur, nytt kjøkken med hvitevarer. Garasje ble ferdigstilt sommer 2021. Varemepumpe i stue fra ca 2020.

Sommer 2024 ble gårdsplassen asfaltet. Varmepumpe i garasje ble montert oktober 2025 av E-teknikk AS. Det er en sprek i benkplate på kjøkken - ingen praktisk betydning. Det er montert "Cooker" av tidligere eider, denne drypper når den står på og vi har koblet den fra. Det mangler en del til stekeovn som gjør at dampfunksjonen ikke kan brukes. Denne delen kan kjøpes, men vi har ikke hatt behov. Ovnen fungerer eller som den skal.

Side 6

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 24298715**

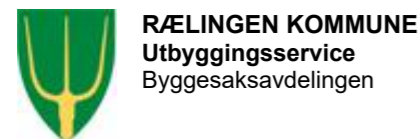
**Egenerklæringskjema**

Name	Date
<b>Mette Røraas</b>	<b>2026-04-08</b>

Identification

 **Mette Røraas**

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



MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS  
Brynsveien 3  
0667 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2021/11396-Marita Myklebost Nilsen	105/83/0/0	257/21	06.07.2021

**FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

**Byggested:** Sleppenvegen 7, 2005 Rælingen  
**Gnr/bnr/fnr/snr:** 105/83/0/0  
**Ansvarlig søker:** MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS  
**Tiltakshaver:** Florent Shoshaj

Utbyggingservice har mottatt deres søknad om ferdigattest for nybygg garasje, søppelskur og nytt inngangsparti den 30.06.2021.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

**Saksopplysninger:**

Beholdere for tømning av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se [www.roaf.no](http://www.roaf.no)).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

<b>Postadresse:</b> Postboks 100 2025 FJERDINGBY	<b>Besøksadresse:</b> Bjørnholthagan 6, 2008 Fjerdingsby	<b>Organisasjonsnummer:</b> 974 586 487 <b>Hjemmeside:</b> <a href="http://www.raelingen.kommune.no">www.raelingen.kommune.no</a>	<b>Telefon:</b> 63 83 50 00 <b>Bankgiro:</b> 1503 05 43707
<b>E-post:</b> <a href="mailto:postmottak@raelingen.kommune.no">postmottak@raelingen.kommune.no</a>			



Med hilsen

Pawel Sebastian Erlandsen  
avdelingsleder

Marita Myklebost Nilsen  
saksbehandler

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur*

Kopi til:

Florent Shoshaj      Sleppenvegen 7      2005      Rælingen

**Opplysning om klageadgang:**

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos statsforvalteren. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan statsforvalteren særskilt overprøve kommunens avgjørelse.



**RÆLINGEN KOMMUNE**  
**Utbyggingservice**  
 Byggesaksavdelingen

MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS  
 Brynsveien 3  
 0667 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2021/1234-Marita Myklebost Nilsen	105/83/0/0	146/21	20.04.2021

**FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

**Byggested:** Sleppenvegen 7, 2005 Rælingen  
**Gnr/bnr/fnr/snr:** 105/83/0/0  
**Ansvarlig søker:** MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS  
**Tiltakshaver:** Florent Shoshaj

Utbyggingservice har mottatt deres søknad om ferdigattest for opprettelse av ny bruksenhet den 30.03.2021.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

**Saksopplysninger:**

Beholdere for tømning av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se [www.roaf.no](http://www.roaf.no)).

<b>Postadresse:</b> Postboks 100 2025 FJERDINGBY	<b>Besøksadresse:</b> Bjørnholthagan 6, 2008 Fjerdingsby	<b>Organisasjonsnummer:</b> 974 586 487 <b>Hjemmeside:</b> <a href="http://www.raelingen.kommune.no">www.raelingen.kommune.no</a>	<b>Telefon:</b> 63 83 50 00 <b>Bankgiro:</b> 1503 05 43707
<b>E-post:</b> postmottak@raelingen.kommune.no			



**RÆLINGEN KOMMUNE**

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

**Opplysning om klageadgang:**

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos statsforvalteren. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan statsforvalteren særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Med hilsen

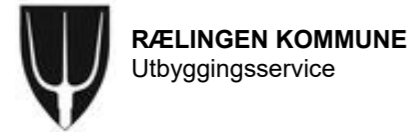
Pawel Sebastian Erlandsen  
 avdelingsleder

Marita Myklebost Nilsen  
 saksbehandler

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur*

Kopi til:

Florent Shoshaj                      Sleppenvegen 7                      2005                      Rælingen



**RÆLINGEN KOMMUNE**  
Utbyggingsservice

MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS Att. Håkon Lykke  
Brynsveien 3

0667 OSLO

Deres dato:/mottatt dato: 03.06.2020 / Vår ref.: 2018/915-25/HANRON Gnr./bnr.: 105/83 Vedtaksnr.: 20/232 Arkivkode: 105/83 Dato: 17.06.2020

**FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

**Byggested:** Sleppenvegen 7, 2005 Rælingen  
**Gnr/bnr:** 105/83  
**Tiltakshaver:** Florent Shoshaj  
**Ansvarlig søker:** Maison Arkitektur og design AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 03.06.2020.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

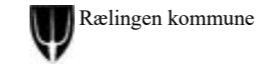
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

**Saksopplysninger:**

Beholdere for tømning av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se [www.roaf.no](http://www.roaf.no)).

<b>Postadresse:</b> Postboks 100 2025 Fjerdingsby	<b>Besøksadresse:</b> Bjørnholthagan 6 2008 FJERDINGBY	Organisasjonsnr.: Internett: E-post:	952 540 556 <a href="http://www.ralingen.kommune.no">www.ralingen.kommune.no</a> <a href="mailto:postmottak@ralingen.kommune.no">postmottak@ralingen.kommune.no</a>	Telefon: 63 83 50 00 Telefaks: 63 83 52 33 Bankgiro: 1503.0543707
---	--	--	---	---



Rælingen kommune

side 2

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Pawel Sebastian Erlandsen  
avdelingsleder byggesak

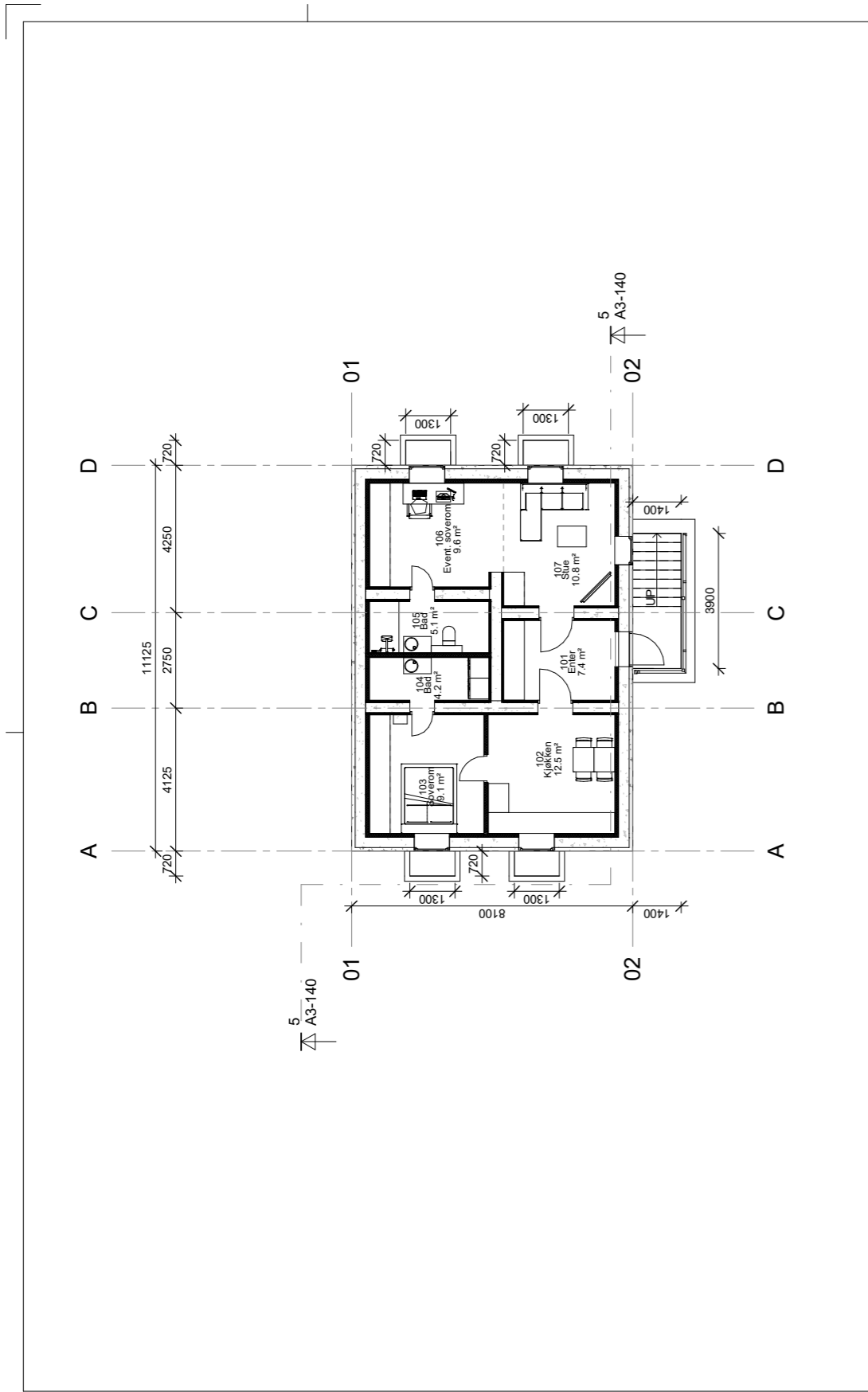
Hans Kristian Rønning  
byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent*

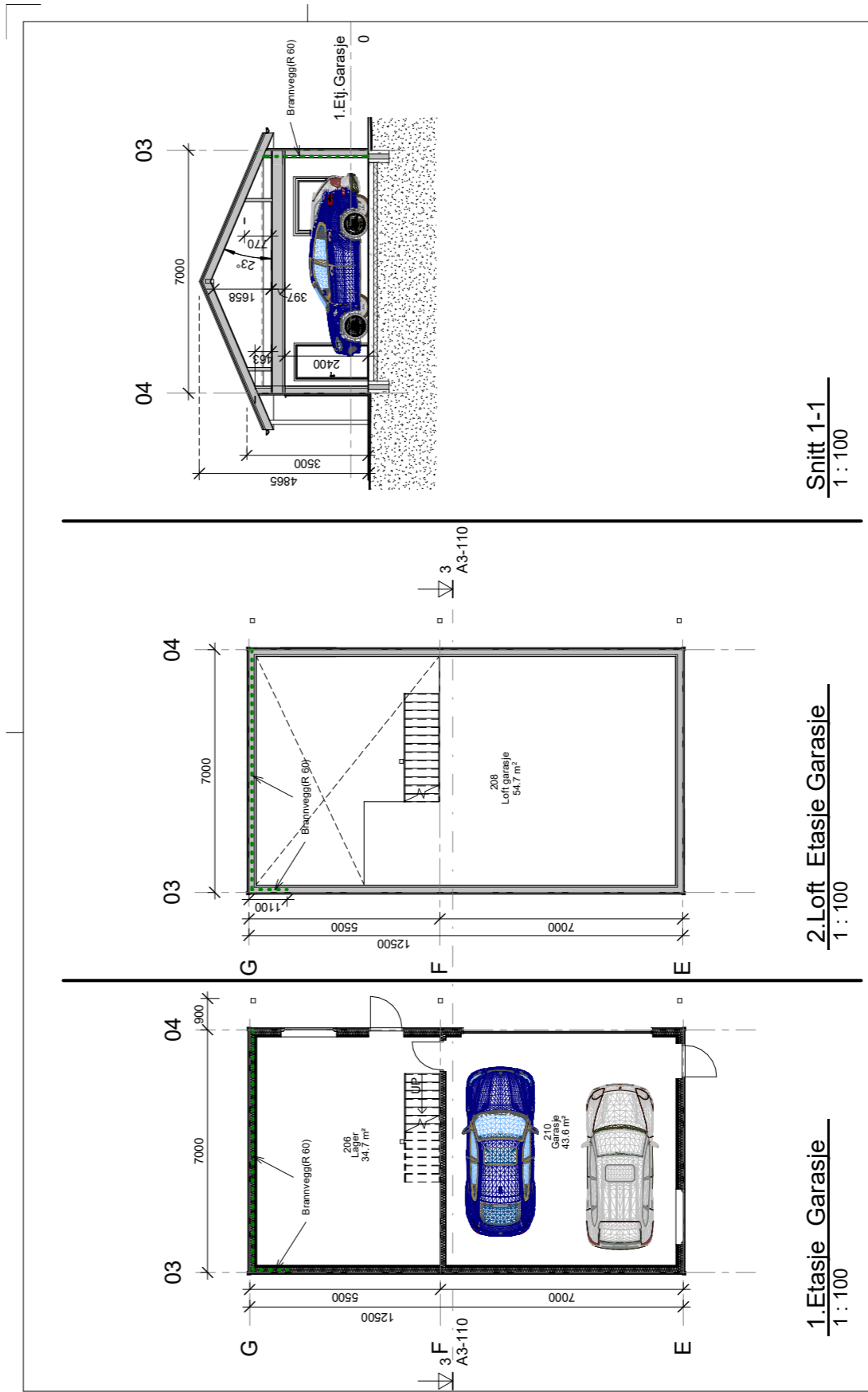
Kopi til interne:  
Kommunal fakturering  
Eiendomsregistrering

**Opplysning om klageadgang:**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Viken for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

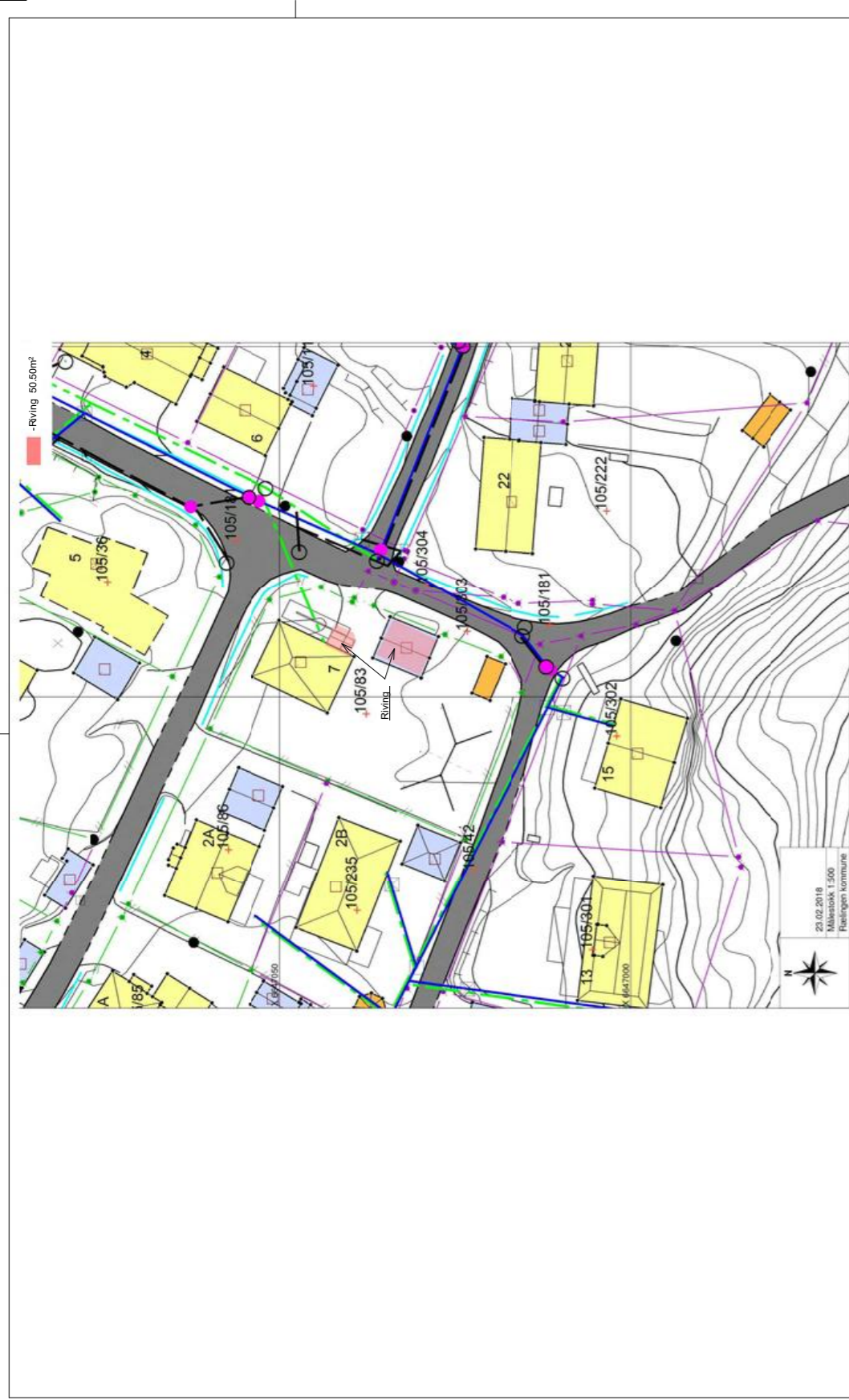


<table border="0"> <tr><td>7</td><td>22.10.20</td><td>Revisjon 7</td></tr> <tr><td>6</td><td>12.10.20</td><td>Revisjon 6</td></tr> <tr><td>5</td><td>12.10.20</td><td>Revisjon 5</td></tr> <tr><td>4</td><td>01.10.20</td><td>Endringer etter kommentarer fra kommunen.</td></tr> <tr><td>3</td><td>24.08.20</td><td>ARBEIDSTEGNING</td></tr> <tr><td>2</td><td>24.08.20</td><td>ARBEIDSTEGNING</td></tr> <tr><td>1</td><td>26.08.20</td><td>FORRISOLERT</td></tr> <tr><td>Rev.</td><td>Dato</td><td>Tekst</td></tr> </table>	7	22.10.20	Revisjon 7	6	12.10.20	Revisjon 6	5	12.10.20	Revisjon 5	4	01.10.20	Endringer etter kommentarer fra kommunen.	3	24.08.20	ARBEIDSTEGNING	2	24.08.20	ARBEIDSTEGNING	1	26.08.20	FORRISOLERT	Rev.	Dato	Tekst	<p>Tegning navn: <b>Plan U. Etasje</b></p> <p>Tegning nr.: <b>A3-100</b></p> <p>Tegning status: <b>SØKNADSTEGNING</b></p>	<p>Prosjekt: <b>Sleppenvegen 7</b></p> <p>Oppdragsleder: <b>Arlinda og Florent Shoshaj</b></p> <p>Dato: <b>22.10.2020</b></p> <p>Tegnet av: <b>GM</b></p> <p>Projektnr.: <b>00134</b></p> <p>Målestokk: <b>1 : 100</b></p> <p>Blender: <b>83</b></p> <p>Kontrollert av: <b>AI</b></p> <p>Revisjon: <b>7</b></p>	<p>MAISON arkitektur   design</p> <p>Tegning nr.: <b>105</b></p> <p>MAISON arkitektur   design 0667 Oslo, N info@maison.no www.maison.no</p> <p>Blender: <b>83</b></p> <p>Tel: +47 95 45 80 82</p> <p>RÆLINGEN KOMMUNE</p>
7	22.10.20	Revisjon 7																									
6	12.10.20	Revisjon 6																									
5	12.10.20	Revisjon 5																									
4	01.10.20	Endringer etter kommentarer fra kommunen.																									
3	24.08.20	ARBEIDSTEGNING																									
2	24.08.20	ARBEIDSTEGNING																									
1	26.08.20	FORRISOLERT																									
Rev.	Dato	Tekst																									



<table border="0"> <tr><td>7</td><td>22.10.20</td><td>Revisjon 7</td></tr> <tr><td>6</td><td>12.10.20</td><td>Revisjon 6</td></tr> <tr><td>5</td><td>12.10.20</td><td>Revisjon 5</td></tr> <tr><td>4</td><td>01.10.20</td><td>Endringer etter kommentarer fra kommunen.</td></tr> <tr><td>3</td><td>24.08.20</td><td>ARBEIDSTEGNING</td></tr> <tr><td>2</td><td>24.08.20</td><td>ARBEIDSTEGNING</td></tr> <tr><td>1</td><td>26.08.20</td><td>FORRISOLERT</td></tr> <tr><td>Rev.</td><td>Dato</td><td>Tekst</td></tr> </table>	7	22.10.20	Revisjon 7	6	12.10.20	Revisjon 6	5	12.10.20	Revisjon 5	4	01.10.20	Endringer etter kommentarer fra kommunen.	3	24.08.20	ARBEIDSTEGNING	2	24.08.20	ARBEIDSTEGNING	1	26.08.20	FORRISOLERT	Rev.	Dato	Tekst	<p>Tegning navn: <b>Plan 1. Etasje Garasje</b></p> <p>Tegning nr.: <b>A3-110</b></p> <p>Tegning status: <b>SØKNADSTEGNING</b></p>	<p>Prosjekt: <b>Sleppenvegen 7</b></p> <p>Oppdragsleder: <b>Arlinda og Florent Shoshaj</b></p> <p>Dato: <b>22.10.2020</b></p> <p>Tegnet av: <b>GM</b></p> <p>Projektnr.: <b>00134</b></p> <p>Målestokk: <b>1 : 100</b></p> <p>Blender: <b>83</b></p> <p>Kontrollert av: <b>AI</b></p> <p>Revisjon: <b>7</b></p>	<p>MAISON arkitektur   design</p> <p>Tegning nr.: <b>105</b></p> <p>MAISON arkitektur   design 0667 Oslo, N info@maison.no www.maison.no</p> <p>Blender: <b>83</b></p> <p>Tel: +47 95 45 80 82</p> <p>RÆLINGEN KOMMUNE</p>
7	22.10.20	Revisjon 7																									
6	12.10.20	Revisjon 6																									
5	12.10.20	Revisjon 5																									
4	01.10.20	Endringer etter kommentarer fra kommunen.																									
3	24.08.20	ARBEIDSTEGNING																									
2	24.08.20	ARBEIDSTEGNING																									
1	26.08.20	FORRISOLERT																									
Rev.	Dato	Tekst																									





8	10.12.20	Revisjon 8	GM	AI	
7	22.10.20	Revisjon 7	GM	AI	
6	12.10.20	Revisjon 6	GM	AI	
5	12.10.20	Revisjon 5	GM	AI	
4	01.10.20	Endringer eller kommentarer fra kommunen	GM	AI	
3	24.08.20	ARBEIDSTEGNING	GM	AI	
2	24.08.20	ARBEIDSTEGNING	GM	AI	
1	26.08.20	FORRISOLERT	GM	AI	
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kode	

Tegning oven: **Situasjonsplan(Riving)**  
 Tegningstittel: **A3-500**  
 Tegningsstatus: **SØKNADSTEGNING**

Oppdragsnavn: **Sleppenvegen 7**  
 Oppdragsleder: **Arlinda og Florent Shoshaj**  
 Tegningstittel: **105**  
 Dato: **10.12.2020**  
 Prosjekt nr: **GM 00134**  
 Målestokk: **1 : 500**  
 Kontrollert av: **AI**  
 Revisjon: **8**

Tegnet av: **MAISON arkitektur i design**  
 MAISON arkitektur i design  
 0667 Oslo, N  
 info@maison.no  
 www.maison.no  
 Tlf: +47 95 45 80 82

Kommune: **RÆLINGEN KOMMUNE**

20.02.2018  
 Målestokk: 1:500  
 Rælingen kommune



8	10.12.20	Revisjon 8	GM	AI	
7	22.10.20	Revisjon 7	GM	AI	
6	12.10.20	Revisjon 6	GM	AI	
5	12.10.20	Revisjon 5	GM	AI	
4	01.10.20	Endringer eller kommentarer fra kommunen	GM	AI	
3	24.08.20	ARBEIDSTEGNING	GM	AI	
2	24.08.20	ARBEIDSTEGNING	GM	AI	
1	26.08.20	FORRISOLERT	GM	AI	
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kode	

Tegning oven: **Situasjonsplan**  
 Tegningstittel: **A3-510**  
 Tegningsstatus: **SØKNADSTEGNING**

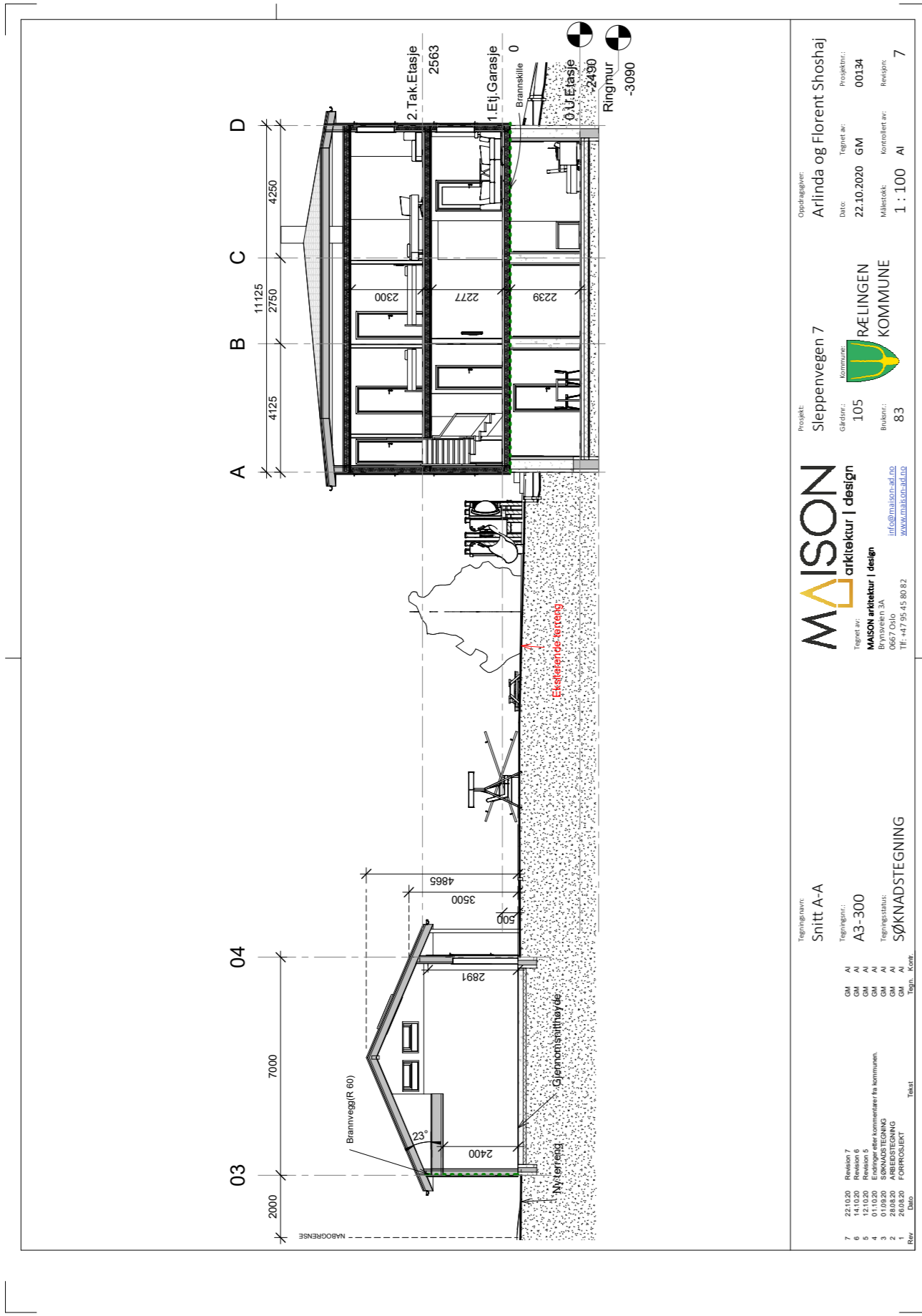
Oppdragsnavn: **Sleppenvegen 7**  
 Oppdragsleder: **Arlinda og Florent Shoshaj**  
 Tegningstittel: **105**  
 Dato: **10.12.2020**  
 Prosjekt nr: **GM 00134**  
 Målestokk: **1 : 500**  
 Kontrollert av: **AI**  
 Revisjon: **8**

Tegnet av: **MAISON arkitektur i design**  
 MAISON arkitektur i design  
 0667 Oslo, N  
 info@maison.no  
 www.maison.no  
 Tlf: +47 95 45 80 82

Kommune: **RÆLINGEN KOMMUNE**

20.02.2018  
 Målestokk: 1:500  
 Rælingen kommune







# 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 boligjakt 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

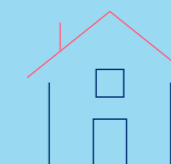
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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 budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Sleppenvegen 7, 2005 RÆLINGEN. Gnr. 105, bnr. 83, i Rælingen kommune, oppdragsnr.: 1510260113  
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91663383, e-post: re@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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Rune Emilsen**

Partner/Eiendomsmegler

MNEF

916 63 383

re@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

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