

PROAKTIV

Perfekt
familiebolig!

Nydelig utsikt, gode solforhold
& meget flott hage!

BEKKASINVEGEN 5



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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

FJERDINGBY/RÆLINGEN

Velholdt familiebolig o/ 2-plan med nydelig utsikt | 3 sov, bad, vaskerom og wc | Stor skjermet hage, terrasse & garasje



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bekkasinvegen 5, 2008
FJERDINGBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 102, bnr. 257, i Rælingen
kommune

Prisantydning: 4.900.000,-

Omkostninger: 142.750,-

Totalpris: 5.042.750,-

Kommunale avgifter: 17.157,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1981

Rom/soverom: 4/3

BRA: 122 m²

BRA-i: 105 m²

Tomt: 260.3 m²

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles
rekke. Bil nr. 2 kan parkeres på anviste
plasser.
Det er satt opp elbil lader, men denne må
kobles opp mot ett abonnement som eier
betaler selv.

Energimerke: Energiklasse: F.

Felleskostnader pr. mnd.: 1700,- pr mnd.
Øker til 1900,- fra 01.01.27

Felleskostnader inkl.: Vedlikehold og drift
av fellesområder, regnskapsførsel,
forsikring av bygningsmassen, tv og
internett

INNHold

2	5	8	34
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
39	42	48	102
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

BEKKASINVEGEN 5

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

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

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

Velholdt familiebolig o/ 2-plan med nydelig utsikt | 3 sov, bad, vaskerom og wc | Stor skjermet hage, terrasse & garasje

Velkommen til Bekkasinvegen 5 - en bolig med en gjennomtenkt planløsning, flotte uteplasser og en utsikt som virkelig må oppleves. Boligen passer ypperlig for familier med barn med sine 3 soverom, romslige stue- og kjøkkenløsning samt både bad, wc og vaskerom. Her bor du i rolige omgivelser samtidig som du har buss, butikk, barnehage og skole i umiddelbar nærhet. Lillestrøm by ligger kun 5 minutter unna med bilen.

Verdt å nevne:
- Nydelig hage og solrike uteplasser med fantastisk utsikt
- Garasje i rekke m/ elbil-lader medfølger. Bil nr. 2 på anviste plasser
- 3 soverom av god størrelse
- God lagringsplass i 2 boder og på kaldtloft
- Flislagt bad, eget vaskerom og separat wc
- 1 min gange til barnehage, 3 min gange til butikk/buss
- Godt vedlikeholdt over tid

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

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

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

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

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

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

Romerike.

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

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

Velkommen til oss!



FJERDINGBY/RÆLINGEN

Kommune: Rælingen / **Område:** FJERDINGBY/RÆLINGEN

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

Beliggenhet

Bekkasinvegen 5 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Fjerdingby i Rælingen. Her bor man med kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon, samtidig som flotte tur- og friluftsområder er lett tilgjengelige. Beliggenheten passer godt for både barnefamilier og andre som ønsker en praktisk hverdag med nærhet til naturen.

Skoler og barnehager

For barnefamilier er beliggenheten spesielt praktisk. Tangen barnehage ligger kun ca. 100 meter fra eiendommen, mens Sannum barnehage ligger ca. 700 meter unna. Blåbærgrenda barnehage finnes også i nærområdet. Fjerdingby skole ligger ca. 1,2 km fra boligen, med en gangavstand på rundt 15 minutter. Marikollen ungdomsskole ligger ca. 1,4 km unna, mens Rælingen videregående skole ligger



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Aamodttoppen Linje 350	2 min 🚶 0.2 km
🚊 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 🚗 3.2 km
🚊 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚗 22.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	33 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Rælingen	3 min 🚶
Rema 1000 Marikollen Torg	19 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪 Lillestrøm Torv	7 min 🚗
🏪 Ringen apotek Rælingen	3 min 🚶

SPORT

⚽ Sundenga borettslag Ballspill	7 min 🚶 0.5 km
⚽ Bråten borettslag 1. Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Feel24 Rælingen	9 min 🚶
🏊 Puls Marikollen	19 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Rælingen vgs - Akershus fylkeskomm...	15 min 🚶
---	----------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



ca. 1 km fra eiendommen. Det er også flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet på Strømmen.

Tur- og fritidstilbud
Området byr på gode muligheter for en aktiv fritid gjennom hele året. Det er kort vei til Rælingsåsen og Østmarka, med et variert nettverk av turstier og skiløyper. Bjønnåsen er et populært turmål med flott utsikt over landskapet og gode muligheter for en hyggelig rast underveis.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Marikollen idrettspark ligger en kort kjøretur unna og byr på et bredt aktivitetstilbud med blant annet fotballbaner, skatepark, alpinanlegg og langrennsløyper. Området er et fint utgangspunkt for turer i marka, både sommer og vinter.

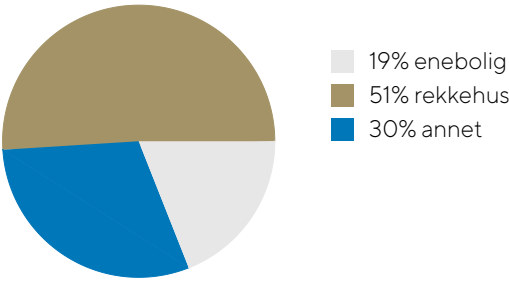
I nærområdet finnes også ballspillområder ved Sundenga og Bråten borettslag. For den treningsinteresserte er det kort vei til Feel24 Rælingen og Puls Marikollen.

Handel og servicetilbud
Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Kiwi Rælingen, som ligger kun ca. tre minutters gange fra boligen. Rema 1000 Marikollen Torg er også et alternativ, og Ringen apotek Rælingen ligger i gangavstand. For et større utvalg av butikker, restauranter, kafeer og servicetilbud ligger Lillestrøm sentrum en kort kjøretur unna. Her finner man blant annet Lillestrøm Torv, et variert handels- og serveringstilbud, kino og Lillestrøm Kultursenter med konserter og forestillinger gjennom året.



Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har gode kollektivforbindelser med bussholdeplassen Aamodttoppen kun ca. 200 meter unna, tilsvarende rundt to minutters gange. Herfra går busslinje 350. Lillestrøm stasjon ligger ca. 3,2 km fra boligen, med en oppgitt kjøretid på rundt seks minutter. Stasjonen er et viktig kollektivknutepunkt med gode togforbindelser videre mot blant annet Oslo og Oslo lufthavn. Med bil er det også enkel adkomst til Lillestrøm og øvrige deler av Romerike.

BOLIGMASSE



SKOLER

Fjerdingsby skole (1-10 kl.) 490 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Rælingen videregående skole 579 elever	13 min 1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 4.8 km

BARNEHAGER

Tangen barnehage (1-5 år) 36 barn	1 min 0.1 km
Sannum barnehage (1-6 år) 90 barn	10 min 0.7 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 72 barn	19 min 1.4 km



Bebyggelse
Området består av etablert boligbebyggelse med en blanding av rekkehus, eneboliger og øvrig boligbebyggelse.

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















Bad i underetasjen, separat
WC og vaskerom i
hovedetasjen.









Innvendig bod i underetasjen
med gode
oppbevaringsmuligheter.





PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Boligen går over to plan:
Hovedetasje: Vindfang, hall med trapp, stue, kjøkken, vaskerom og separat toalettrom.
Underetasje: Hall med trapp, tre soverom, bad/WC og bod.

Balkong på ca. 19 m² og hage.
Garasjeplass i felles rekke.

Areal

Bolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

1. etasje
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 59 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 19 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm

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

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (ALH): 1.etasje: 1 kvm

Standard

HOVEDETASJE

Vindfang og hall

Ved inngangspartiet ligger en hyggelig, steinlagt uteplass med god plass til utemøbler. Boligen har et praktisk vindfang med adkomst til en romslig hall med trapp til underetasjen.

Stue

Lys og romslig stue med tregulv, lysegrønne vegger og store vindusflater som gir godt med naturlig dagslys. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, samt peis med innsats og varmepumpe.
Fra stuen er det direkte utgang til en balkong på ca. 18,8 m² med god plass til både spisegruppe og øvrige utemøbler. Balkongen byr på nydelig utsikt over vannet og det omkringliggende landskapet.

Kjøkken

Pent og innbydende kjøkken med lyseblå, profilerte fronter og laminatbenkeplate i treutførelse. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og oppvaskkum i porselen. Kjøkkenet har en praktisk utforming med gode arbeidsflater.

Toalett

Eget toalettrom med lyse gulvfliser, malte vegger og malt himling. Rommet har en servantinnredning i lys trefarge med skuffer som gir praktisk oppbevaringsplass, samt speilskap med belysning. Videre er rommet utstyrt med gulvmontert toalett og naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.

Vaskerom

Praktisk vaskerom med lyst gulvbelegg, malte vegger og malt himling. Rommet har en lys, profilert skapinnredning med både over- og underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter, samt en benkeplate med plass til arbeidsstasjon. Videre er vaskerommet utstyrt med utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og sluk i gulvet.

UNDERETASJE

Soverom

Underetasjen har tre soverom på henholdsvis ca. 13,7 m², 10 m² og 6,9 m². Rommene har ulike størrelser og gode muligheter for møblering etter behov, enten som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Ett av soverommene har praktisk skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter.

Bad/WC

Flislagt bad fra 2003. Badet har elektriske varmekabler i gulvet og en lys servantinnredning med profilerte fronter og oppbevaringsplass. Videre er rommet utstyrt med gulvmontert toalett og dusjnische med innfellbare glassdører.

Bod

Innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Oppvarming

Ildsted i stuen.
Luft/luft varmepumpe.
Gulvvarme på bad.

Info energiklasse

Energiattest foreligger.

Modernisering og påkostninger

2016: Nytt sikringsskap (2016)
2017: Nye (med unntak av 2-3 stk) vinduer og verandadør
2023: Elektrisk anlegg: Utbedring av to avvik etter kontroll fra Det lokale eltilsyn (DLE). Manglende jordforbindelse på to stikkontakter i bod ble utbedret.
Utvendig fasade: Fasaden ble malt i regi av borettslaget. Ifølge eier utført som egeninnsats/ufaglært arbeid.
2025: Bad i underetasje: Utbedring av jordfeil på varmekabel i dusjsonen. Ny endeavslutning montert, gulvet støpt igjen og fliser reparert.
2026: Vegg mellom kjøkken og stue reetablert.

Parkering

Garasjeplass i felles rekke.
Det er satt opp elbil lader, men denne må kobles opp mot ett abonnement som eier betaler selv.

Tomtestørrelse

260,30 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet hage med grønn plen og variert beplantning. Hagen har gode arealer for både lek og avslapning.

Ved inngangspartiet er det en hyggelig, steinlagt uteplass med god plass til sittegruppe, omgitt av frodig beplantning.

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 18,8 m² med plass til både spisegruppe og øvrige utemøbler. Herfra er det flott utsikt over vannet og det omkringliggende landskapet.

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:

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell: Vaskerommet er av eldre dato (byggeår) og har en utførelse som ikke tilfredsstiller dagens kriterier for våtrom. Det er usikkert om gulv og tilstøtende konstruksjoner har tilstrekkelig fuktsikring. Rommet mangler også ventilasjon. Det er ikke registrert synlige skader som tilsier at rommet har sviktet i bruk, men alder og utførelse gir begrenset sikkerhet mot fukt og lekkasjer.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Taktekking: Mosevekst er observert i noe grad, særlig på østsiden av taket. Dette er relativt vanlig i denne himmelretningen, som har mindre soleksponering og dermed dårligere uttørking. Tekkingen har ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, ogmslitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taket er ikke opplyst skiftet i dagens eiers botid (ca 20 år).
- Utvendig > Takrenner, nedløp og beslag: Det registreres lakkslitasje og flassing på beslag, takrenner og nedløp. Overflatene fremstår værslitte, og lakken har stedvis begynt å løsne fra underlaget.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Noen skjolder ved gjennomføringene og på gulvet under. Slike observasjoner gjøres ofte og betraktes som normalt på 45 år gamle bygg. Det var ingen tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen. (TG 2) Det ble i 2017 utført endringer i bærende konstruksjoner ved fjerning av vegg mellom kjøkken og stue og forsterkning av takkonstruksjonen. I oktober 2026 er vegggen tilbakeført, og den tidligere registrerte nedbøyningen er opplyst utbedret. Arbeidene er dokumentert av utførende håndverker. Rådgivende ingeniør bygg har vurdert tilbakeføring av vegggen

som en god teknisk løsning, men det foreligger ikke prosjektering eller kontroll av den faktisk utførte konstruksjonen. Arbeidene er vurdert som søknadspliktige av rådgivende ingeniør bygg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggesøknad, kommunal godkjenning eller ferdigattest. (TG2)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er registrert lokal råteskade i den liggende bordkledningen. Skaden ser ut til å være begrenset til ett bord. Den øvrige kledningen har generelt preg av værslitasje og behov for vedlikehold. Det er begrensede muligheter for å kontrollere lufting bak den liggende bordkledningen. Det er derfor usikkert om kledningen har tilstrekkelig lufting mot bakenforliggende veggkonstruksjon. Det har heller ikke vært mulig å fastslå om det er montert musesperre bak kledningen.
- Utvendig > Vinduer: Det er registrert mangelfull beslagløsning rundt vinduene. Det er ikke montert synlige sålbenkbeslag under vinduene, og det er heller ikke registrert beslag over vinduene. Utførelsen av tetting og vannavledning mellom vinduskarm og veggkonstruksjon er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Det er derfor usikkert om vinduene har tilstrekkelig beskyttelse mot inntrengning av slagregn.
- Utvendig > Vinduer - Eldre: Det er registrert alders- og slitasjerelevante forhold ved vinduene. Det er registrert slitasje og sprekker i treverket på enkelte karmen. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig > Terrassedører: Det er registrert mangelfull beslagløsning ved terrassedørene, både skyvedøren i 1. etasje og balkongdøren i underetasjen. Det er ikke montert synlige beslag under dørene som sikrer tilfredsstillende vannavledning bort fra veggkonstruksjonen. Utførelsen av tetting og vannavledning mellom dørkarm, terskel og veggkonstruksjon er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Det er derfor usikkert om dørene har tilstrekkelig beskyttelse mot inntrengning av slagregn.
- Innvendig > Overflater - gulv: Det er registrert sprekkdannelse i skjøtene mellom enkelte parkettbord i 1.etasje. Dette kan skyldes svakhet i skjøt, bevegelser i underlaget eller mangelfull montering. Slike gulv legges som flytende gulv, og dersom underlaget ikke er helt plant eller det mangler tilstrekkelig ekspansjonsmulighet, kan slik sprekkdannelse oppstå.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er ved hulltaking i innforet vegg mot terreng målt et forhøyet fuktnivå på 16,8 vektprosent i treverket. Verdien ligger nær et nivå hvor det ved langvarig fuktbelastning kan oppstå risiko for fuktskader. Det er ikke registrert synlige fuktskader i det undersøkte området. Utforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon fordi deler av konstruksjonen ligger skjult mot kald grunnmur. Ved hulltaking ble det målt forhøyet fuktinnhold i treverket, men det ble ikke påvist synlige fuktskader i det undersøkte området. Konstruksjonen har økt risiko for skjulte fuktskader.
- Innvendig > Innvendige dører: 2 av dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Hovedstoppekranen er plassert bak en luke og er ikke merket. Plasseringen gjør den vanskelig å finne for personer som ikke kjenner boligen. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Grunnmursbeskyttelsen har synlige skader og er stedvis trukket ned. Topplst mangler på deler av grunnmuren. Dette kan gi økt fuktbelastning bak grunnmursbeskyttelsen. Drenering og fuktsikring antas å være fra byggeåret og har dermed høy alder og usikker gjenværende funksjon. Ved hulltaking i innforet vegg mot terreng er det i tillegg målt forhøyet fuktinnhold i treverket (16,8 vektprosent).
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er registrert mindre skjevheter på forstøtningsmurene. Dette vurderes skyldes naturlig bevegelse og noe manglende vedlikehold over tid. Enkelte blokker har begynnende forskyvning, og puss har stedvis løsnet.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Terrengtet har stedvis mangelfullt fall bort fra grunnmuren. Dette kan føre til at overflatevann samler seg inntil bygningen og gir økt fuktbelastning på grunnmuren. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte forhold innvendig og mangler ved utvendig grunnmursbeskyttelse, dreneringens høye alder og forhøyet fuktinnhold målt i innforet vegg mot terreng.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettromet. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er registrert rørgjennomføringer i vegggen inne i dusjonen hvor tettingen rundt rørene ikke kan dokumenteres eller kontrolleres. Det er derfor usikkert om gjennomføringene er tilstrekkelig tettet mot vanninntrengning. Det er observert et membranlignende belegg nede i sluket. Det er opplyst at badet har membran, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er ikke mulig å fastslå hvordan membranen er tilsluttet sluket, om overgangen er tilstrekkelig tett eller om dette er løst på andre måter. Badet er opplyst å være fra 2003. Membran og tettesjikt på gulv og vegger er dermed over 22 år gamle. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og tettesjiktets

gjenværende levetid og funksjon er usikker.
- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning: Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.
- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

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

Generell beskrivelse:

Innvendig:

Gulvene er med parkett og flis.

Veggene har tapet, trepanel, panelplater og malte glatte flater.

Himlingene har malte glatte flater og trepanel.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og underetasjen, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen. Det er elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke i 1.etasje.

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er med panel og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i boden.

Det er malt tretrapp med trinnfornyere.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Utvendig:

Taktekking med metallplater, steinbelagte stålplater. Besiktiget fra taket.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

Skorstein over tak beslått med beslag. Høyde fra mønet ca 85 cm.

Det er ikke montert snøfangere eller lignende mot snørås, men takvinkel(under 27°) med denne typen takmateriale(rug overflate), gjør at tilleggssikring ikke er nødvendig.

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av finerplater. Loftet er et kaldtloft. Det er opplyst om endring av loftkonstruksjonen etter byggeår.

Veggene er utført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.

Det er trevinduer med 3-lags glass.

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Det er heve-/skyvedør og balkongdør i treverk med 2-lags glass og 3- lags isolerglass.

Terrasse i trevirke med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen står på understøttet konstruksjon.

Provisoriske trapper i betongheller.

Tekniske Installasjoner:

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran bak luke med tilgjengelighet fra hovedsoverommet.

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Luft/luft varmepumpe.

Varmtvannsberederen er plassert inne i en flislagt kasse.

Berederens alder, størrelse, type og tilkoblinger er ukjent.

Det er registrert en åpning i den flislagte kassen, men åpningens funksjon er ikke avklart. På grunn av innkassingen er det ikke mulig å kontrollere berederens tilstand, elektriske tilkobling, fundament eller løsning for avrenning ved eventuell lekkasje.

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

Røykvarslere og håndslukkerapparat er registrert i boligen.

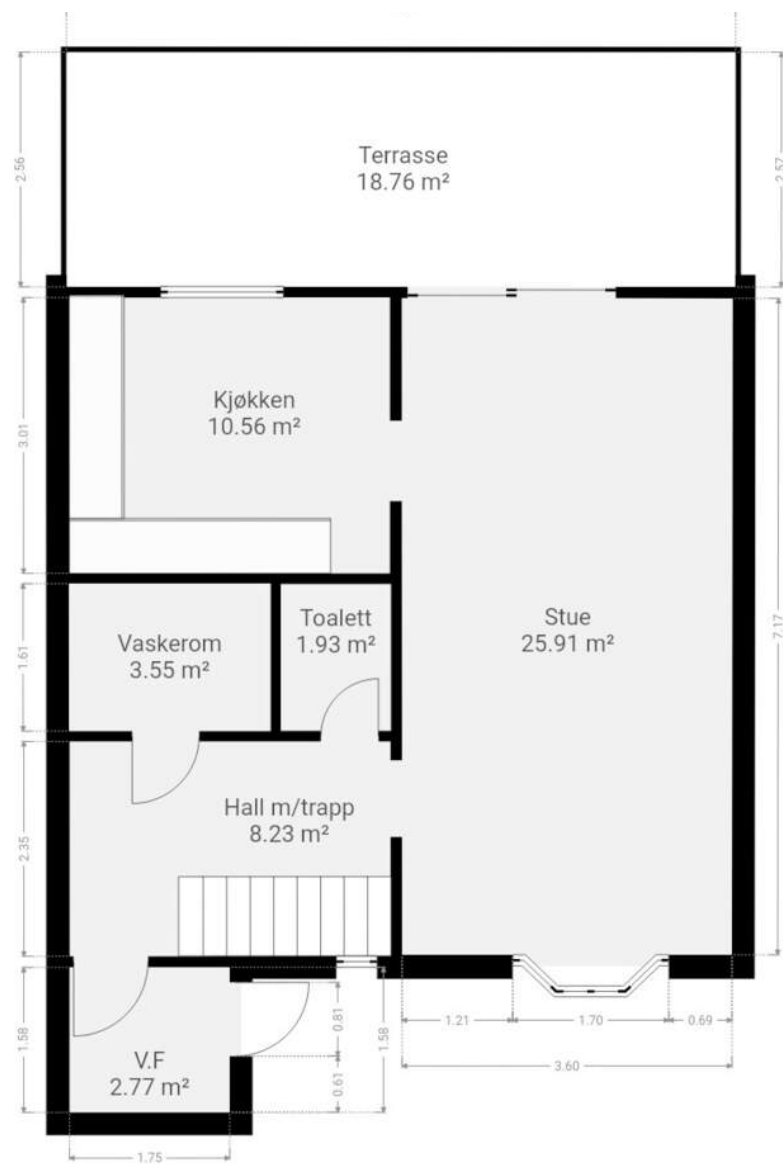
Kommentar loft: Brannskillende konstruksjon mot tilstøtende boenhet er ikke synlig i det undersøkte loftsområdet.

Konstruksjonen er delvis skjult av isolasjon, og brannskillet oppbygning og utførelse har derfor ikke latt seg kontrollere ved befaringen. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om branncelleinndelingen er ivaretatt.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

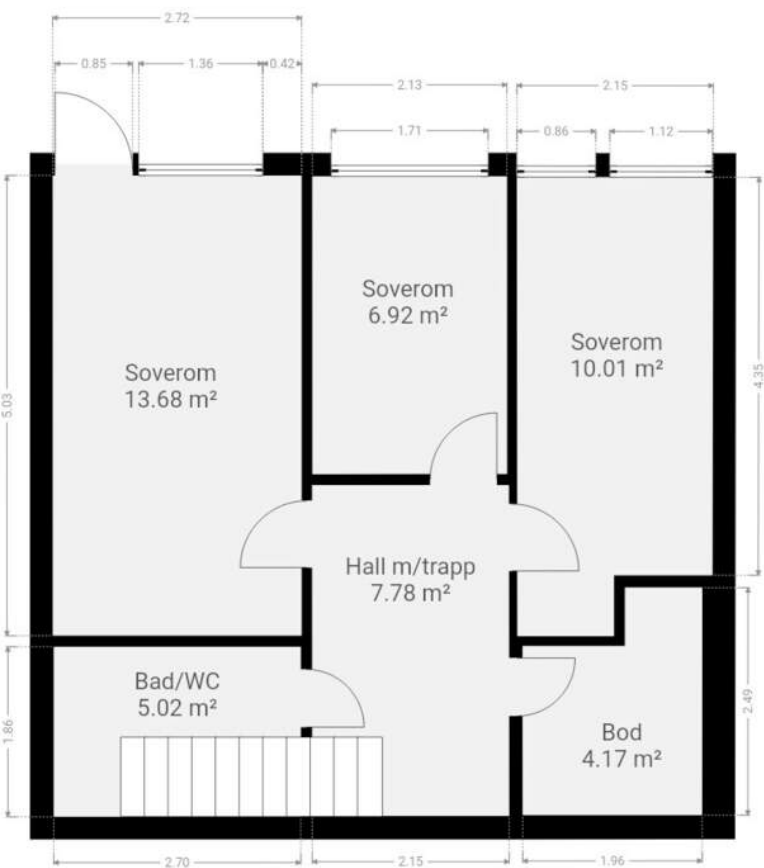
Hovedetasje



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

PLANTEGNINGER

Underetasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

260,30 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet hage med grønn plen og variert beplantning. Hagen har gode arealer for både lek og avslapning.

Ved inngangspartiet er det en hyggelig, steinlagt uteplass med god plass til sittegruppe, omgitt av frodig beplantning.

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 18,8 m² med plass til både spisegruppe og øvrige utemøbler. Herfra er det flott utsikt over vannet og det omkringliggende landskapet.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.238.970,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.955.878,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026:
Inkl. Vann, avløp, feiegebyr, renovasjon
Sum: 17 157,64 kr
Prognosen kan avvike.

Det er foreslått økning av kommunale gebyrer for vann, avløp og renovasjon i 2027. Avgjørelse tas i desember 2026

Kommunale avgifter

17.157,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i kommunen

Årlig velavgift

20.400,-

Velforening

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor månedlig felleskostnader og dugnadsplikter må forventes.

Eiendommen er en del av Tangen Grendelag SA, garasjen eies av grendelaget og alle fellesområder er tilgjengelig for eier.

Styreleder: Håvard Malones

Telefon: 48178783

E-post: tangengrendelag@gmail.com

Forsikret i Eika Polisenr: 4333925 og 4333938.

Felleskostnader kr/mnd: 1 700,00

Felleskostnader inkluderer: Vedlikehold og drift av fellesområder m.m, forretningsfører, forsikring av bygningsmassen, tv og internett.

Det ble vedtatt på årsmøtet i mai-26 at felleskostnadene skal økes med kr 200,00 fra 01.01.2027.

Det er satt opp elbil lader i hver garasje, men denne må kobles opp mot ett abonnement som eier ordner og betaler selv. Eier får tilgang til en nettside med all informasjon.

ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Grendelaget fikk er overskudd på kr. 15 373,-mot et underskudd på 56 901,- i 2024.

Fellesutgifter for 2025 er fakturert med 2 040 000,00.

I tillegg har vi fått inn kr 56 005,00 for eierskifte/salg av bolig samt strøm i garasjene.

Eierskifte er en ny inntekt grendelaget har fått, da vi har tatt over kontakten med meglere ved kjøp og salg av bolig istedenfor å bruke en ekstern forretningsfører.

Det var budsjettert med et overskudd på kr. 2 400,00 for 2025.

Tangen Grendelaget SA har en positiv egenkapital på kr. 755 515,00 og likviditeten er god.

BUDSJETT FOR 2026

Faste utgifter til forsikring, bredbånd/TV og brøyting øker stadig. I tillegg er det stadig fellesområder som trenger vedlikehold. Det var ikke noe økning av fellesutgiftene i 2025.

For 2026 anbefaler styret et budsjett som vil gi et overskudd på kun 2 4000,00. Dette baseres på samlede inntekter på kr. 2 040 000,00, samlede kostnader på kr. 2 037 600,00.

Overskuddet fra de siste årene har bidratt til at grendelaget har likviditet til dekke uforutsette hendelser som gi utgifter. Spesielt på graving ved rørutglidning. Det er noe masseforskyvning i området og det har vært noen hendelser de siste årene.

De fleste postene foreslås å holde på samme nivå som budsjett for 2025 med den økningen vi er kjent med for forsikring og vaktmestertjenester (Toma). Når det gjelder posten vedlikehold anbefales det å sette denne til kr. 150 000,00. Dette er til videre vedlikehold av garasjene samt annet forfallende og en pott til andre akutte behov. Containereleie/tømming i forbindelse med dugnaden er tatt bort fra budsjettet. Da dette ble besluttet på årsmøtet i fjor at det ble for kostbart for grendelaget.

Honorarer til styret har økt med en forventet konsumprisindeks for 2026 på 3,2%. Vellkomiteen og regnskapsfører uendret for 2026.

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

Kjerneinformasjon

og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader for velforening, strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett utover grunnpakke.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest fro Nedre Aamodt byggefeltet, datert 10.06.1982.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 10. juni 1982

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/102/257:

29.06.1988 - Dokumentnr: 105513 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

22.10.1987 - Dokumentnr: 108191 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:102 Bnr:200

01.01.2020 - Dokumentnr: 425086 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:102 Bnr:257

01.01.2024 - Dokumentnr: 137586 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:102 Bnr:257

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan Nedre Aamodt byggefelter, gnr. 102 bnr. 135 m.m. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Ingen kjente pålegg fra kommune eller NRBR
Dato siste feiing: 22.09.2020

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 900 000,00 (Prisantydning)

4 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
122 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

123 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
142 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 023 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 042 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik 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. Rekvisjon 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Skender Zymeri
Sebahate Zymeri

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 53 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke inkl fotograf, annonser finn/hjem/proaktiv/rb, SoMe og nettaviser. 10 prospekter kr 26 800, Oppgjørshonorar kr 7 900, Spørring i grunnboken pr stk kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning (visning nr 2 er gratis, øvrige fellesvisninger blir belastet kr 2 950 Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 660, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 23 000 Sum vederlag kr. 113 190 Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 205 Totalt kostnadsoverslag kr. 142 395 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag

etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
27.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

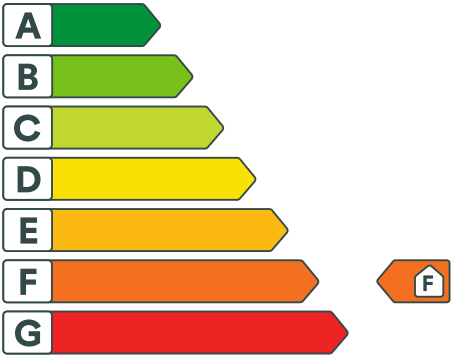
-Edmund Burke



Energiattest



Adresse Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY	
Dato for energimerking 29.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-376668
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150471605
Gårdsnummer 102	Bruksnummer 257
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1981	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 105,0 m²	Oppvarmet bruksareal 105,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 296,69

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY

24 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bekkasinvegen 5

Bekkasinvegen 5

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?

17.01.2007

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.

19 år og 8 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75, 4333938/63

Informasjon om selger

Selger

Zymeri, Skender

Selger

Zymeri, Sebahate

Forbehold

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

Side 1



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.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble påvist jordfeil på varmekabel i bad i kjeller.

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

Utbedring av jordfeil på varmekabel i bad i kjeller. Feilen ble lokalisert til kabelens endeavslutning i dusjsonen. Varmekabelen ble åpnet lokalt, ny endeavslutning montert, og kabelen målte OK etter utbedringen. Skadestedet ble støpt igjen og flisereparasjon utført.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

M-TEK AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2012

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye gulvfliser lagt på toalettrommet. Arbeidet ble utført som egeninnsats.

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2015

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt dusjkabinett montert som egeninnsats.

Side 2

50

BEKKASINVEGEN 5

PROAKTIV.NO

51



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

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

2017

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I 2017 ble nesten alle vinduene i leiligheten, samt verandadøren, skiftet ut av faglært utførende. De nye vinduene ble levert med ventilasjonsløsning. Ett vindu i stuen og ett vindu i et av soverommene ble ikke skiftet, da disse allerede var av nyere standard og i god stand.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Handyandy André Nyberg

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2023

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utvendig fasade ble malt som del av vedlikeholdsarbeid i regi av sameiet/borettslaget.

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2026

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I 2017 ble veggen mellom kjøkken og stue fjernet av Handyandy Nyberg. I forbindelse med dette ble det montert en bjelke, og takstolen på loftet ble forsterket. Arbeidet ble ikke byggemeldt, og det foreligger ikke beregninger. Ved befaring for tilstandsrapporten i oktober 2026 registrerte taksmannen en nedboying i himlingen på opptil ca. 30 mm over åpningen, og vurderte at veggen sannsynligvis hadde en bærende funksjon. En rådgivende ingeniør fra Lillestrøm Byggteknikk AS har også lagt til grunn at veggen var en del av bæresystemet. Vi valgte derfor å sette opp igjen veggen med doråpning, slik den var opprinnelig. Ingeniøren hadde først prosjektert en løsning med stålbejelke for å beholde åpningen, men etter en telefonsamtale vurderte han at tilbakeføring av veggen er en god teknisk løsning. Arbeidet ble utført av Handyandy Nyberg Bygg i oktober 2026. Ifølge håndverkeren er det brukt trevirke i dimensjon 48 × 73 mm (oprinnelig 36 × 73 mm), og himlingen er rettet opp til opprinnelig nivå. Vi er ikke fagfolk og kan ikke selv bekrefte konstruksjonens bæreevne. Tilbakeføringen er ikke beregnet eller kontrollert av ingeniør etter at den ble utført. Ifølge ingeniøren er endring og reparasjon av bærende konstruksjon søknadspliktig. Verken arbeidet i 2017 eller tilbakeføringen i 2026 er søkt om eller godkjent av kommunen. Dokumentasjon fra håndverker og ingeniør er tilgjengelig hos megler.

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?



Handyandy André Nyberg

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

2017

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Veggen mellom kjøkken og stue ble fjernet og det ble laget en åpning. Det ble montert en bjelke, og takstolen på loftet ble forsterket. Arbeidet ble ikke byggemeldt, og det foreligger ikke beregninger. Dette er arbeidet som ble utbedret i oktober 2026 av samme firma, da veggen ble satt opp igjen til opprinnelig stand. Se nærmere beskrivelse under nytt arbeid 2026.

4.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Handyandy André Nyberg

4.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 kontroll av det elektriske anlegget utført av Det lokale eltilsyn (DLE) i 2023 ble det registrert to avvik. To stikkontakter i bod manglet jordforbindelse, én ved kjøleskapskap og én ved siden av døren. Begge avvikene ble utbedret av faglært elektriker og meldt tilbake til tilsynsmyndigheten. Tilsynssaken ble deretter avsluttet.

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

2016

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sikringsskape (AMS måler) i boligen ble skiftet ut av faglært elektriker som del av et felles arbeid for boligene i borettslaget.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Eitel Networks AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2023

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av to avvik påvist ved kontroll fra Det lokale eltilsyn (DLE). To stikkontakter i bod som manglet jordforbindelse ble utbedret av faglært elektriker. Utbedringen ble meldt inn til tilsynsmyndigheten, og tilsynssaken ble avsluttet.

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, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I november 2020 oppstod det en vannlekkasje som følge av at en skjøt på et skjult innvendig avløpsrør i en rørkasse hadde sklidd fra hverandre. Lekkasjen medførte vann på gulvet i et soverom og fuktskader på laminatgulv og deler av gipsvegg.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2020

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Årsaken til lekkasjen ble utbedret i 2020 som del av en forsikringssak. Det ble utført innvendig rørarbeid på avløpet, samt nødvendig riving, tørking og sanering av det berørte området. Skadede bygningsdeler ble deretter gjenoppbygget med blant annet nytt laminatgulv, deler av gipsvegg, isolasjon, dampsperre og lister, og berørte veggflater ble sparklet og malt.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Polygon AS

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ 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

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Veggen mellom kjøkken og stue ble fjernet i 2017 og satt opp igjen slik den var opprinnelig i oktober 2026. Ifølge rådgivende ingeniør er endring og reparasjon av bærende konstruksjon søknadspliktig. Verken arbeidet i 2017 eller tilbakeføringen i 2026 er søkt om eller godkjent av kommunen. Mer detaljert beskrivelse på arbeidet finnes under punktet om tak, yttervegg og fasade og andre opplysninger.

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

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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:
Endring i bygg utført i 2017 av HandyAndy Nyberg. Arbeid med å fjerne veggen mellom kjøkken og stue. I forbindelse med dette arbeidet ble konstruksjonen avstivet med en bjelke, og takstolen på loftet ble forsterket. Håndverker opplyser at ettersom arbeidet ble utført for såpass mange år siden, har de dessverre ikke klart å finne frem faktura eller annen dokumentasjon knyttet til selve arbeidet. Håndverker opplyser i midlertidig at de kan bekrefte at arbeidet ble utført av deres firma, HandyAndy Nyberg, i 2017.

Veggen ble satt opp igjen slik den var opprinnelig av samme firma i oktober 2026. Se nærmere beskrivelse under nytt arbeid 2026 (tak, yttervegg og fasade).

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sebahate Zymeri	2026-10-30	Skender Zymeri	2026-10-24
Identification		Identification	
 Sebahate Zymeri		 Skender Zymeri	

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



Tilstandsrapport

-  Tomannsbolig
-  Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
-  RÆLINGEN kommune
-  gnr. 102, bnr. 257

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 Rapportdato: 29.10.2026 Oppdragsnr.: 20000-1967 Eiendomsverdi ref nr: VI1784
Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

VERDICO AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 2 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 3 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 4 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra eier og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon om eiendommens tekniske tilstand:

Boligen er oppført rundt 1981/82 og er med det ca. 45 år gammel. Bygningen er konstruksjonsmessig i all hovedsak fra byggeåret, men det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider i senere tid.

Som følge av bygningens alder har flere bygningsdeler redusert tilstand og gjenværende levetid. Enkelte bygningsdeler har også passert forventet brukstid, selv om de fortsatt fungerer. Eldre bygninger har generelt økt risiko for skjulte feil og skader, blant annet som følge av eldre byggemetoder, materialbruk og naturlig slitasje.

Det er registrert avvik ved blant annet takkonstruksjonen, våtrommene og fuksikringen mot terreng. Enkelte forhold krever nærmere undersøkelser, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger i årene som kommer.

For øvrig fremstår boligen med en tilstand som i stor grad må ses i sammenheng med alder og utførte oppgraderinger. Det henvises til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelser og vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med metallplater, steinbelagte stålplater. Besiktiget fra taket.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

Skorstein over tak beslått med beslag. Høyde fra mønet ca 85 cm.

Det er ikke montert snøfangere eller lignende mot snøras, men takvinkel(under 27°) med denne typen takmateriale(rug overflate), gjør at tilleggs sikring ikke er nødvendig.

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av finerplater. Loftet er et kaldtloft. Det er opplyst om endring av loftkonstruksjonen etter byggeår.

Veggene er utført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.

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

Det er trevinduer med 3-lags glass.

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Det er heve-/skyvedør og balkongdør i treverk med 2-lags glass og 3-lags isolerglass.

Terrasse i trevirke med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen står på understøttet konstruksjon.

Provisoriske trapper i betongheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er med parkett og flis.

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

Veggene har tapet, trepanel, panelplater og malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.

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

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

Kommentar;
Lasernen ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkene i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 8 punkter og på 12 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 12 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Lasernen ble plassert på gulvet i hovedsoverrommet og det nest største soverommet i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 5 punkter og på 5 punkter i 2 meters radius rundt laseren(i hvert av rommene), 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

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

Det er elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke i 1.etasje.

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er med panel og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i boden.

Det er malt tretrapp med trinnfornyere.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder. Forekomst i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan likevel ikke helt utelukkes.

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 5 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom;
Gulvbelegg, malte vegger og malt himling
Enkel utslagsvask i stål med ettgreps blande­batteri. Opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilasjon.

Sluk i gulvet.

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

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

Våtrom › Underetasje › Bad/WC;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blande­batteri. Gulvmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Ventil på veggen. Naturlig avtrekk.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Våtrommet er opplyst å være fra 2003. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kriteriene for TGO etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befaring.

Elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Det er nivåforskjell fra ytterpunkter i badet og til topp slukrist på. 1:100 fra forskriftens preaksepterte ytelser vurderes oppfylt i dette rommet.
Ukjent vanntett sjikt. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 30 mm.

Gjennomføring i vegg usikker. Underliggende belegg synlig i sluket uten klemring.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra garderobeskapet på tilstøtende soverom i retning våtsonen gulv.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av

laminat. Det er oppvaskkum av porselen. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulvet og malte flater på vegger og i himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blande­batteri. Gulvmontert toalett.
Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Via ventil i himlingen over innredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran bak luke med tilgjengelighet fra hovedsoverrommet.

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringsstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Luft/luft varmepumpe.

Varmtvannsberederen er plassert inne i en flislagt kasse. Berederens alder, størrelse, type og tilkoblinger er ukjent.

Det er registrert en åpning i den flislagte kassen, men åpningens funksjon er ikke avklart. På grunn av innkassingen er det ikke mulig å kontrollere berederens tilstand, elektriske tilkobling, fundament eller løsning for avrenning ved eventuell lekkasje.

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

Kommentar loft:
Brannskillende konstruksjon mot tilstøtende boenhet er ikke synlig i det undersøkte loftsområdet. Konstruksjonen er delvis skjult av isolasjon, og brannskilleets oppbygning og utførelse har derfor ikke latt seg kontrollere ved befaringen.
Ved behov anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om branncelleinndelingen er ivaretatt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ifølge byggemeldingen fra 1980 er byggegrunnen oppgitt å bestå av fjell og grus/sand. Grunnforholdene er ikke undersøkt eller kontrollert ved befaringen.

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 6 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Ifølge byggemeldingen fra 1980 er det oppgitt rødrenering av typen Icodren 83/100, med drensvann ført til terreng.

Det foreligger ikke opplysninger om at drenering eller fuksikring er fornyet siden byggeåret, og anlegget antas derfor å være fra ca. 1981/82. Dreneringens faktiske utførelse, oppbygning og tilstand er ikke kontrollert, da anlegget ligger skjult under terreng.

Kommentar;
Det er ikke registrert synlige symptomer på setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold som avdekkes etter riving, eller ved graving mot muren, kan derfor ikke utelukkes.

Forstøtningsmurene er av betongstein.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

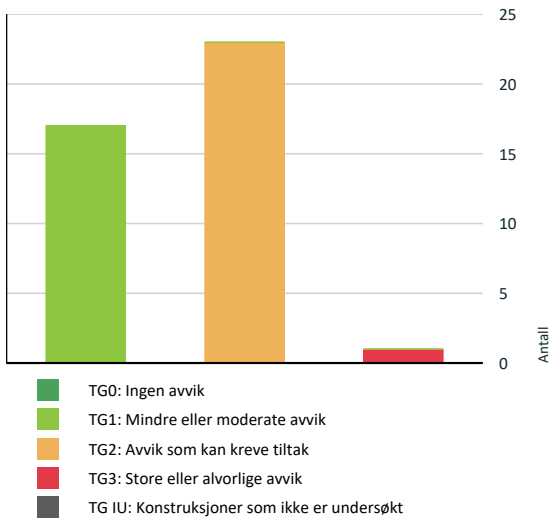
Side: 7 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

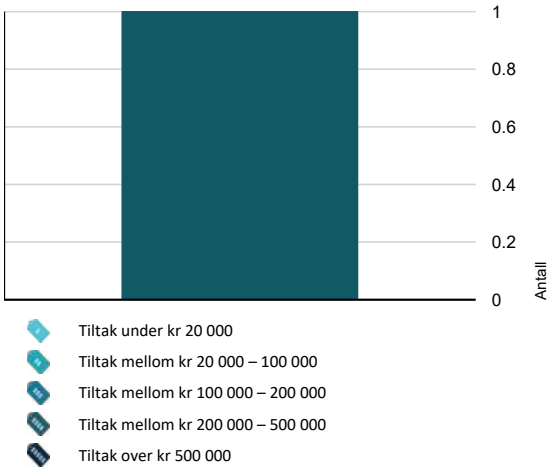
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besøkt og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen(oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 8 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell
Vaskerommet er av eldre dato (byggeår) og har en utførelse som ikke tilfredsstiller dagens kriterier for våtrom. Det er usikkert om gulv og tilstøtende konstruksjoner har tilstrekkelig fuktsikring. Rommet mangler også ventilasjon. Det er ikke registrert synlige skader som tilsier at rommet har sviktet i bruk, men alder og utførelse gir begrenset sikkerhet mot fukt og lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning
Mosevekst er observert i noe grad, særlig på østsiden av taket. Dette er relativt vanlig i denne himmelretningen, som har mindre soleksponering og dermed dårligere uttørking. Tekkingen har ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taket er ikke opplyst skiftet i dagens eiers botid (ca 20 år)

Utvendig > Takrenner, nedløp og beslag
Det registreres lakkslitasje og flassing på beslag, takrenner og nedløp. Overflatene fremstår værslitte, og lakken har stedvis begynt å løsne fra underlaget.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Noen skjolder ved gjennomføringene og på gulvet under. Slike observasjoner gjøres ofte og betraktes som normalt på 45 år gamle bygg. Det var ingen tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen. (TG 2)
Det ble i 2017 utført endringer i bærende konstruksjoner ved fjerning av vegg mellom kjøkken og stue og forsterkning av takkonstruksjonen.

I oktober 2026 er veggens tilbakeført, og den tidligere registrerte nedbøyningen er opplyst utbedret. Arbeidene er dokumentert av utførende håndverker.

Rådgivende ingeniør bygg har vurdert tilbakeføring av veggens som en god teknisk løsning, men det foreligger ikke prosjektering eller kontroll av den faktisk utførte konstruksjonen.

Arbeidene er vurdert som søknadspliktige av rådgivende ingeniør bygg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggesøknad, kommunal godkjenning eller ferdigattest. (TG2)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er registrert lokal råteskade i den liggende bordkledningen. Skaden ser ut til å være begrenset til ett bord. Den øvrige kledningen har generelt preg av værslitasje og behov for vedlikehold. Det er begrensede muligheter for å kontrollere lufting bak den liggende bordkledningen. Det er derfor usikkert om kledningen har tilstrekkelig lufting mot bakenforliggende veggkonstruksjon. Det har heller ikke vært mulig å fastslå om det er montert musesperre bak kledningen.

Utvendig > Vinduer

Det er registrert mangelfull beslagløsning rundt vinduene. Det er ikke montert synlige sålbenkbeslag under vinduene, og det er heller ikke registrert beslag over vinduene.

Utførelsen av tetting og vannavledning mellom vinduskarm og veggkonstruksjon er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Det er derfor usikkert om vinduene har tilstrekkelig beskyttelse mot inntrengning av slagregn.

Utvendig > Vinduer - Eldre

Det er registrert alders- og slitasjerelaterte forhold ved vinduene. Det er registrert slitasje og sprekker i treverket på enkelte karmer. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Terrassedører

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 9 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert mangelfull beslagløsning ved terrassedørene, både skyvedøren i 1. etasje og balkongdøren i underetasjen. Det er ikke montert synlige beslag under dørene som sikrer tilfredsstillende vannavledning bort fra veggkonstruksjonen.

Utførelsen av tetting og vannavledning mellom dørkarm, terskel og veggkonstruksjon er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Det er derfor usikkert om dørene har tilstrekkelig beskyttelse mot inntrengning av slagregn.

	Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er registrert sprekkdannelse i skjøtene mellom enkelte parkettbord i 1. etasje. Dette kan skyldes svakhet i skjøt, bevegelser i underlaget eller mangelfull montering. Slike gulv legges som flytende gulv, og dersom underlaget ikke er helt plant eller det mangler tilstrekkelig ekspansjonsmulighet, kan slik sprekkdannelse oppstå.	
	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er ved hulltaking i innforet vegg mot terreng målt et forhøyet fuktnivå på 16,8 vektprosent i treverket. Verdien ligger nær et nivå hvor det ved langvarig fuktbelastning kan oppstå risiko for fuktskader. Det er ikke registrert synlige fuktskader i det undersøkte området. Utforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon fordi deler av konstruksjonen ligger skjult mot kald grunnmur. Ved hulltaking ble det målt forhøyet fuktinnhold i treverket, men det ble ikke påvist synlige fuktskader i det undersøkte området. Konstruksjonen har økt risiko for skjulte fuktskader.	
	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
2 av dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.	
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Hovedstoppekranen er plassert bak en luke og er ikke merket. Plasseringen gjør den vanskelig å finne for personer som ikke kjenner boligen. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon.	
	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.	

	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.	
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereeder/tank Gå til side
Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
	Tomteforhold > Fuksikring og drenering Gå til side
Grunnmursbeskyttelsen har synlige skader og er stedvis trukket ned. Toppliste mangler på deler av grunnmuren. Dette kan gi økt fuktbelastning bak grunnmursbeskyttelsen.	
Drenering og fuksikring antas å være fra byggeåret og har dermed høy alder og usikker gjenværende funksjon. Ved hulltaking i innforet vegg mot terreng er det i tillegg målt forhøyet fuktinnhold i treverket (16,8 vektprosent).	
	Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er registrert mindre skjevheter på forstøtningsmurene. Dette vurderes skyldes naturlig bevegelse og noe manglende vedlikehold over tid. Enkelte blokker har begynnende forskyvning, og puss har stedvis løstnet.	
	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Terrengtet har stedvis mangelfullt fall bort fra grunnmuren. Dette kan føre til at overflatevann samlers seg inntil bygningen og gir økt fuktbelastning på grunnmuren.	
Forholdet må ses i sammenheng med registrerte forhold innvendig og mangler ved utvendig grunnmursbeskyttelse, dreneringens høye alder og forhøyet fuktinnhold målt i innforet vegg mot terreng.	
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.	

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 10 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

	Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettromet. Det mangler luftspalte i eller rundt dør.	
	Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.	
	Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er registrert rørgjennomføringer i veggen inne i dusjonen hvor tettingen rundt rørene ikke kan dokumenteres eller kontrolleres. Det er derfor usikkert om gjennomføringene er tilstrekkelig tettet mot vanninntrengning. Det er observert et membranlignende belegg nede i sluket. Det er opplyst at badet har membran, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er ikke mulig å fastslå hvordan membranen er tilsluttet sluket, om overgangen er tilstrekkelig tett eller om dette er løst på andre måter. Badet er opplyst å være fra 2003. Membran og tettesjikt på gulv og vegger er dermed over 22 år gamle. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og tettesjiktets gjenværende levetid og funksjon er usikker.	
	Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.	
	Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Ventilasjon Gå til side
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 11 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1981

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med metallplater, steinbelagte stålplater. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mosevekst er observert i noe grad, særlig på østsiden av taket. Dette er relativt vanlig i denne himmelretningen, som har mindre soleksponering og dermed dårligere uttørking. Tekkingen har ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taket er ikke opplyst skiftet i dagens eiers botid (ca 20 år)

Konsekvens/tiltak

- Mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Videre vekst av mose kan forkorte levetiden på tekkingen. Dersom dette ikke følges opp, kan det gi økt fare for fuktinntrengning ved kraftig nedbør. Det anbefales regelmessig kontroll og fjerning av mose for å begrense fuktopphopning og forlenge takets levetid.
- Alder gjør at taket gradvis blir mindre motstandsdyktig mot vær og belastning. Det kan fungere i flere år til, men det må påregnes behov for utskifting eller ny tekking i årene som kommer.

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



Takrenner, nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det registreres lakkslitasje og flassing på beslag, takrenner og nedløp. Overflatene fremstår værslitte, og lakken har stedvis begynt å løsne fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Flassing og slitasje på overflatebehandlingen kan over tid føre til korrosjon (rust) og redusert levetid på beslag, takrenner og nedløp. Ved videre utvikling kan det oppstå utettheter som fører til at vann ikke ledes bort som forutsatt, med risiko for fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler.

Det anbefales vedlikehold med rengjøring og ny overflatebehandling, eventuelt utskifting av deler med omfattende slitasje.

Skorstein over tak

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 12 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skorstein over tak beslått med beslag. Høyde fra mønet ca 85 cm.

Snøsikring

Beskrivelse

Det er ikke montert snøfangere eller lignende mot snøras, men takvinkel(under 27°) med denne typen takmateriale(rug overflate), gjør at tilleggssikring ikke er nødvendig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av finerplater. Loftet er et kaldtloft. Det er opplyst om endring av loftkonstruksjonen etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Noen skjolder ved gjennomføringene og på gulvet under. Slike observasjoner gjøres ofte og betraktes som normalt på 45 år gamle bygg. Det var ingen tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen. (TG 2)
- Det ble i 2017 utført endringer i bærende konstruksjoner ved fjerning av vegg mellom kjøkken og stue og forsterkning av takkonstruksjonen.

I oktober 2026 er veggen tilbakeført, og den tidligere registrerte nedbøyningen er opplyst utbedret. Arbeidene er dokumentert av utførende håndverker.

Rådgivende ingeniør bygg har vurdert tilbakeføring av veggen som en god teknisk løsning, men det foreligger ikke prosjektering eller kontroll av den faktisk utførte konstruksjonen.

Arbeidene er vurdert som søknadspliktige av rådgivende ingeniør bygg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggesøknad, kommunal godkjenning eller ferdigattest. (TG2)

Konsekvens/tiltak

- Skjolder indikerer at taket tidligere kan ha hatt lekkasje, og det kan ikke utelukkes at enkelte detaljer har vært utette. Det er ikke påvist tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen. Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Forholdet anses som historisk, men bør holdes under jevnlig oppsikt. Dette er en generell anbefaling da det er knyttet risiko til kaldloft og gjennomføringer i yttertak.
- Manglende prosjektering og kontroll gjør at konstruksjonens bæreevne og utførelse ikke er tilstrekkelig dokumentert.

Det anbefales at rådgivende ingeniør bygg kontrollerer og dokumenterer den utførte løsningen. Søknadsforholdet må avklares med kommunen, og nødvendige godkjenninger må innhentes.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er utført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 13 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

stikkprøver og det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lokal råteskade i den liggende bordkledningen. Skaden ser ut til å være begrenset til ett bord. Den øvrige kledningen har generelt preg av værslitasje og behov for vedlikehold.
- Det er begrensede muligheter for å kontrollere lufting bak den liggende bordkledningen. Det er derfor usikkert om kledningen har tilstrekkelig lufting mot bakenforliggende veggkonstruksjon. Det har heller ikke vært mulig å fastslå om det er montert musesperre bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning har redusert motstand mot fukt og kan få ytterligere skader over tid. Dersom skaden utvikler seg, kan fukt også påvirke tilstøtende bord og bakenforliggende konstruksjoner.

Skadet bord bør skiftes ut. Det anbefales samtidig en gjennomgang og nødvendig vedlikehold av den øvrige utvendige kledningen.

- Mangelfull lufting bak bordkledningen kan føre til at fukt tørker saktere ut, noe som over tid øker risikoen for fukt- og råteskader. Manglende musesperre kan gi mus og andre smågnagere tilgang til veggkonstruksjonen.

Det anbefales nærmere kontroll av lufting og eventuell musesperre i forbindelse med vedlikehold eller utskifting av bordkledningen. Eventuelle mangler bør utbedres.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mangelfull beslagløsning rundt vinduene. Det er ikke montert synlige sålbenkbeslag under vinduene, og det er heller ikke registrert beslag over vinduene.

Utførelsen av tetting og vannavledning mellom vinduskarm og veggkonstruksjon er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Det er derfor usikkert om vinduene har tilstrekkelig beskyttelse mot inntrengning av slagregn.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull vannavledning under vinduene øker risikoen for at slagregn trenger inn i overgangen mellom vindu og yttervegg. Dette kan føre til skjulte fuktskader og råte i veggkonstruksjonen, særlig under og ved siden av vinduene.

Det anbefales nærmere undersøkelser av innsettsdetaljene og utbedring med løsninger som sikrer tilfredsstillende tetting og vannavledning. Det må påregnes montering av egnede beslag og eventuelle tilpasninger av eksisterende vindusomramming.

TG 2 Vinduer - Eldre

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 14 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er registrert alders- og slitasjerelaterte forhold ved vinduene. Det er registrert slitasje og sprekker i treverket på enkelte karmar.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolererglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes vedlikehold av vinduene for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler.
- Vinduene fungerer i hovedsak ved befaringen, men alder og registrert slitasje gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Selv om fullstendig utskifting ikke vurderes nødvendig på befarings tidspunktet, må det forventes kortere gjenværende levetid enn for nyere vinduer. Vinduene har også lavere isolasjonsevne og energistandard enn dagens vinduer.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Det er heve-/skyvedør og balkongdør i treverk med 2-lags glass og 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mangelfull beslagløsning ved terrassedørene, både skyvedøren i 1. etasje og balkongdøren i underetasjen. Det er ikke montert synlige beslag under dørene som sikrer tilfredsstillende vannavledning bort fra veggkonstruksjonen.

Utførelsen av tetting og vannavledning mellom dørkarm, terskel og veggkonstruksjon er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere uten inngrep. Det er derfor usikkert om dørene har tilstrekkelig beskyttelse mot inntrengning av slagregn.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull vannavledning ved dørtersklene øker risikoen for at slagregn trenger inn i overgangen mellom dør og yttervegg. Dette kan føre til skjulte fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen og tilstøtende gulvkonstruksjoner.

Det anbefales nærmere undersøkelser av innsettsdetaljene og utbedring med løsninger som sikrer tilfredsstillende tetting og vannavledning. Det må påregnes montering av egnede beslag og eventuelle tilpasninger av eksisterende dørterskler og tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i trevirke med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen står på understøttet konstruksjon.

Årstall: 1989

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp til 100 cm. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Provisoriske trapper i betongheller.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 15 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- De utvendige trappene er stedvis provisorisk opparbeidet med betongheller og blokker. Trinnene har ujevn utforming, med varierende trinnhøyder og trinnflater. Dette gir redusert funksjonalitet og gjør trappene vanskeligere å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Trappenes ujevne utforming gir redusert brukervennlighet og økt risiko for å snuble eller falle. Det anbefales å utbedre trinnene slik at trappene blir enklere og tryggere å bruke.

INNSENDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er med parkett og flis.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekkdannelse i skjøtene mellom enkelte parkettbord i 1.etasje. Dette kan skyldes svakhet i skjøt, bevegelser i underlaget eller mangelfull montering. Slike gulv legges som flytende gulv, og dersom underlaget ikke er helt plant eller det mangler tilstrekkelig ekspansjonsmulighet, kan slik sprekkdannelse oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Skadede skjøter gir redusert estetisk inntrykk og kan over tid utvikle seg til ytterligere sprekker eller oppflising. Området er spesielt utsatt dersom det utsettes for fukt. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere lokal utbedring eller utskifting dersom sprekken forverres eller påvirker brukskvaliteten.

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, panelplater og malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.

Kommentar:

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

TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Kommentar:

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkene i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 8 punkter og på 12 punkter i 2 meters radius rundt laseren, 12 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Laseren ble plassert på gulvet i hovedsoverrommet og det nest største soverommet i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på 5 punkter og på 5 punkter i 2 meters radius rundt laseren(i hvert av rommene), 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger i boligen. Ifølge NGUs nasjonale radonaktsomhetskart ligger eiendommen i et område med middels aktsomhetsgrad for radon.

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 16 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, peis med innsats og sotluke/feiluke i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke. Utførelsen avviker fra anbefalte brannsikkerhetsprinsipper for skorstein og ildsted. Løsningen gir redusert beskyttelse mot varme og glør ved bruk av sotluken.

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feiluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er med panel og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i boden.

Vurdering av avvik:

- Det er ved hulltaking i innforet vegg mot terreng målt et forhøyet fuktnivå på 16,8 vektprosent i treverket. Verdien ligger nær et nivå hvor det ved langvarig fuktbelastning kan oppstå risiko for fuktskader. Det er ikke registrert synlige fuktskader i det undersøkte området.

- Utforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon fordi deler av konstruksjonen ligger skjult mot kald grunnmur. Ved hulltaking ble det målt forhøyet fukttinnhold i treverket, men det ble ikke påvist synlige fuktskader i det undersøkte området. Konstruksjonen har økt risiko for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fukttinnhold i en lukket veggkonstruksjon mot terreng gir økt risiko for utvikling av mugg- og råteskader over tid. Det anbefales å følge opp forholdet med nye fuktmålinger for å undersøke om fuktnivået er vedvarende eller varierer. Ved fortsatt forhøyede verdier bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes.

- Utforede vegger mot terreng har økt risiko for skjulte fukt- og råteskader. Det er målt forhøyet fukttinnhold i treverket, men det ble ikke påvist synlige skader i det undersøkte området. Målingen er lokal og gir kun et øyeblikksbilde av fuktforholdene. Det anbefales å følge opp forholdet med nye fuktmålinger og undersøke nærmere dersom fuktnivået vedvarer eller øker. Fuktrisikoen må også ses i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring av grunnmuren.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med trinnfornyere.

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 17 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- 2 av dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Når innvendige dører tar i karm eller terskler, kan det føre til at døren blir vanskelig å åpne og lukke. Dette kan over tid medføre slitasje på dørblad, karm og hengsler, som igjen foringer dørens funksjon.

TG 1 Skadedyr og fuktrevende insekter

Beskrivelse

Det er av eier opplyst at det ikke er gjort observasjoner av skadedyr eller fuktrevende insekter. Ved befaringen ble det heller ikke registrert synlige tegn eller spor etter slike forhold i undersøkte og tilgjengelige områder.

Eldre boliger kan ha åpninger og utettheter som gjør det mulig for mus og andre smågnagere å ta seg inn. Forekomst av skadedyr eller fuktrevende insekter i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg, malte vegger og malt himling
Enkel utslagsvask i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilasjon.

Sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Vaskerommet er av eldre dato (byggeår) og har en utførelse som ikke tilfredsstillter dagens kriterier for våtrom. Det er usikkert om gulv og tilstøtende konstruksjoner har tilstrekkelig fuksikring. Rommet mangler også ventilasjon. Det er ikke registrert synlige skader som tilsier at rommet har sviktet i bruk, men alder og utførelse gir begrenset sikkerhet mot fukt og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Vaskerommets alder og utførelse gir økt risiko for fukskskader dersom det oppstår vannsøl eller lekkasjer. Manglende ventilasjon kan i tillegg føre til opphopning av fuktig luft i rommet.

Vaskerommet må påregnes oppgradert for å oppnå tilfredsstillende fuksikring og ventilasjon. En slik oppgradering vil normalt omfatte gulv, sluk, tettesjikt og nødvendige tilpasninger av tekniske installasjoner.

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 18 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Profilert lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnasje med innfellbare dører i glass. Ventil på veggen. Naturlig avtrekk.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2003. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstillter kriteriene for TG0 etter NS 3600. Det er blant annet ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, skjulte detaljer eller annen dokumentasjon som omfattes av standardens dokumentasjonskriterier. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner og undersøkelsene utført ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 19 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan det vannrette sjiktet er utført eller hvilke materialer som er benyttet, da dette er skjulte bygningsdeler. Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet er feil utført, men det er heller ikke mulig å bekrefte utførelsen uten inngrep i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Det er nivåforskjell fra ytterpunkter i badet og til topp slukrist på. 1:100 fra forskriftens preaksepterte ytelser vurderes oppfylt i dette rommet.

Årstall: 2003 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent vanntett sjikt. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 30 mm.

Gjennomføring i vegg usikker. Underliggende belegg synlig i sluket uten klemring,

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert rørgjennomføringer i veggene inne i dusjonen hvor tettingen rundt rørene ikke kan dokumenteres eller kontrolleres. Det er derfor usikkert om gjennomføringene er tilstrekkelig tettet mot vanninntrengning.
- Det er observert et membranlignende belegg nede i sluket. Det er opplyst at badet har membran, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er ikke mulig å fastslå hvordan membranen er tilsluttet sluket, om overgangen er tilstrekkelig tett eller om dette er løst på andre måter.
- Badet er opplyst å være fra 2003. Membran og tettesjikt på gulv og vegger er dermed over 22 år gamle. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og tettesjiktets gjenværende levetid og funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer kan føre til at vann trenger inn i veggkonstruksjonen og forårsaker fuktskader. Det anbefales nærmere kontroll av gjennomføringene og nødvendig utbedring dersom tettingen ikke er tilfredsstillende.
- Usikker tilslutning mellom membran og sluk gir risiko for at vann kan trenge ut i gulvkonstruksjonen, særlig dersom vannstanden i sluket stiger. Dette kan føre til skjulte fuktskader.

Det anbefales nærmere kontroll av slukløsningen og membranens tilslutning. Eventuelle mangler må utbedres. Ved oppgradering av badet bør sluk og membran skiftes som en samlet løsning.

- På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til membranens gjenværende levetid og funksjon. Det må påregnes behov for oppgradering av våtrommet når membranens levetid er oppbrukt.

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilasjon gir normalt dårligere luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan gi lengre uttørkingstid og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Punktene må ses i sammenheng og det er da mekanisk avtrekk i kombinasjon med spalte mellom dørbladet og terskelen som er fullstendig løsning.

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra garderobeskapet på tilstøtende soverom i retning våtsonen gulv.

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

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskkum av porselen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kommentar;

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

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTRUM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og malte flater på vegger og i himling.

1.ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett.

1.ETASJE > TOALETTRUM

TO 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Via ventil i himlingen over innredningen.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 22 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er naturlig ventilering fra toalettromet.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilasjon gir normalt dårligere luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Dette kan gi lengre uttørkingstid og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Punktene må ses i sammenheng og det er da mekanisk avtrekk i kombinasjon med spalte mellom dørbladet og terskelen som er fullstendig løsning.
- Manglende overstrømningsmulighet kan redusere ventilasjonens funksjon og luftutskifting i rommet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte, for eksempel ved å tilpasse dørbladet eller montere lufterist i selve dørbladet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran bak luke med tilgjengelighet fra hovedsoverrommet.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekranen er plassert bak en luke og er ikke merket. Plasseringen gjør den vanskelig å finne for personer som ikke kjenner boligen.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved en eventuell vannlekkasje kan det ta unødvendig lang tid å finne hovedstoppekranen og stenge vanntilførselen. Det anbefales å merke plasseringen tydelig, slik at stoppekranen raskt kan lokaliseres ved behov.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturlastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.



TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og belegoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

TO 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 23 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

1 TO 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert inne i en flislagt kasse. Berederens alder, størrelse, type og tilkoblinger er ukjent.

Det er registrert en åpning i den flislagte kassen, men åpningens funksjon er ikke avklart. På grunn av innkassingen er det ikke mulig å kontrollere berederens tilstand, elektriske tilkobling, fundament eller løsning for avrenning ved eventuell lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannsberederen er innebygget og ikke tilgjengelig for normal inspeksjon og vedlikehold. Innkassingen hindrer også kontroll av berederens tilkoblinger og eventuell lekkasjesikring.
- Manglende tilgang gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer eller andre feil på et tidlig tidspunkt. Det kan også vanskeliggjøre nødvendig vedlikehold og utskifting av berederen.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilgang for inspeksjon og vedlikehold, samt kontrollere at eventuell lekkasjevann ledes til et egnet avløp.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for tidligere utførte elektriske arbeider. Dokumentasjonen på avsluttet eltilsyn bekrefter at registrerte avvik er fulgt opp, men erstatter ikke samsvarserklæringer for utførte installasjoner.
- Det foreligger kursfortegnelse, men denne er ikke komplett.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 24 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektroaglig person.

- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektroaglig person.

- En ufullstendig kursfortegnelse gjør det vanskeligere å vite hvilke deler av boligen de enkelte sikringene gjelder. Kursfortegnelsen bør derfor oppdateres slik at den samsvarer med sikringene i skapet.

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

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

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

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

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndsløkkerapparat er registrert i boligen.

Kommentar loft:

Brannskillende konstruksjon mot tilstøtende boenhet er ikke synlig i det undersøkte loftsområdet. Konstruksjonen er delvis skjult av isolasjon, og brannskilletts oppbygning og utførelse har derfor ikke latt seg kontrollere ved befaringen. Ved behov anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om branncelleinndelingen er ivaretatt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge byggemeldingen fra 1980 er byggegrunnen oppgitt å bestå av fjell og grus/sand. Grunnforholdene er ikke undersøkt eller kontrollert ved befaringen.

1 TO 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge byggemeldingen fra 1980 er det oppgitt rørdrenering av typen Icodren 83/100, med drensvann ført til terreng.

Det foreligger ikke opplysninger om at drenering eller fuksikring er fornyet siden byggeåret, og anlegget antas derfor å være fra ca. 1981/82. Dreneringens faktiske utførelse, oppbygning og tilstand er ikke kontrollert, da anlegget ligger skjult under terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmursbeskyttelsen har synlige skader og er stedvis trukket ned. Topplist mangler på deler av grunnmuren. Dette kan gi økt fuktbelastning bak grunnmursbeskyttelsen.

Drenering og fuksikring antas å være fra byggeåret og har dermed høy alder og usikker gjenværende funksjon. Ved hulltaking i innforet vegg mot terreng er det i tillegg målt forhøyet fuktinnhold i treverket (16,8 vektprosent).

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 25 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Skader og mangler ved grunnmursbeskyttelsen kan føre til at vann trenger ned mellom beskyttelsen og grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonene. Dreneringens høye alder gir også usikkerhet om hvor godt vann ledes bort fra grunnmuren.

Det anbefales å utbedre synlige skader og mangler ved grunnmursbeskyttelsen. På bakgrunn av bygningsdelens alder og registrerte forhold innvendig bør dreneringens og fuksikringens funksjon undersøkes nærmere. Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting av drenering og utvendig fuksikring.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Kommentar;

Det er ikke registrert synlige symptomer på setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold som avdekkes etter riving, eller ved graving mot muren, kan derfor ikke utelukkes.

1 TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre skjevheter på forstøtningsmurene. Dette vurderes skyldes naturlig bevegelse og noe manglende vedlikehold over tid. Enkelte blokker har begynnende forskyvning, og puss har stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Terrengtet har stedvis mangelfullt fall bort fra grunnmuren. Dette kan føre til at overflatevann samler seg inntil bygningen og gir økt fuktbelastning på grunnmuren.

Forholdet må ses i sammenheng med registrerte forhold innvendig og mangler ved utvendig grunnmursbeskyttelse, dreneringens høye alder og forhøyet fuktinnhold målt i innforet vegg mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfullt fall bort fra grunnmuren kan føre til økt vannbelastning på drenering og fuksikring, med risiko for fuktinntrengning i konstruksjonene.

Det anbefales å vurdere terrengjusteringer som leder overflatevann bort fra bygningen. Tiltakene bør ses i sammenheng med eventuell utbedring eller fornyelse av drenering og utvendig fuksikring.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 26 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

- Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvreng, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- De utvendige trappene er stedvis provisorisk opparbeidet med betongheller og blokker. Trinnene har ujevn utforming, med varierende trinnhøyder og trinnflater. Dette gir redusert funksjonalitet og gjør trappene vanskeligere å gå i.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger i boligen. Ifølge NGUs nasjonale radonaktsomhetskart ligger eiendommen i et område med middels aktsomhetsgrad for radon.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke. Utførelsen avviker fra anbefalte brannsikkerhetsprinsipper for skorstein og ildsted. Løsningen gir redusert beskyttelse mot varme og glør ved bruk av sotluken.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for tidligere utførte elektriske arbeider. Dokumentasjonen på avsluttet eltilsyn bekrefter at registrerte avvik er fulgt opp, men erstatter ikke samsvarserklæringer for utførte installasjoner.
- Det foreligger kursfortegnelse, men denne er ikke komplett.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp til 100 cm. Skjønner er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.
- Trappenes ujevne utforming gir redusert brukervennlighet og økt risiko for å snuble eller falle. Det anbefales å utbedre trinnene slik at trappene blir enklere og tryggere å bruke.
- Det er ukjent om radonkonsentrasjonen i boligen er forhøyet. Forhøyede radonverdier i inneluften kan innebære en helseisikro ved langvarig opphold. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare radonnivået i boligen. Behov for eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatene.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Manglende samsvarserklæring gjør det ikke mulig å dokumentere hvilke arbeider som er utført eller om arbeidene er kontrollert og avsluttet i henhold til gjeldende regelverk. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil ved anlegget, men utførelsen kan ikke dokumenteres. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon eller få anlegget kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person.
- En ufullstendig kursfortegnelse gjør det vanskeligere å vite hvilke deler av boligen de enkelte sikringene gjelder. Kursfortegnelsen bør derfor oppdateres slik at den samsvarer med sikringene i skapet.

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 27 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje plass i felles rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

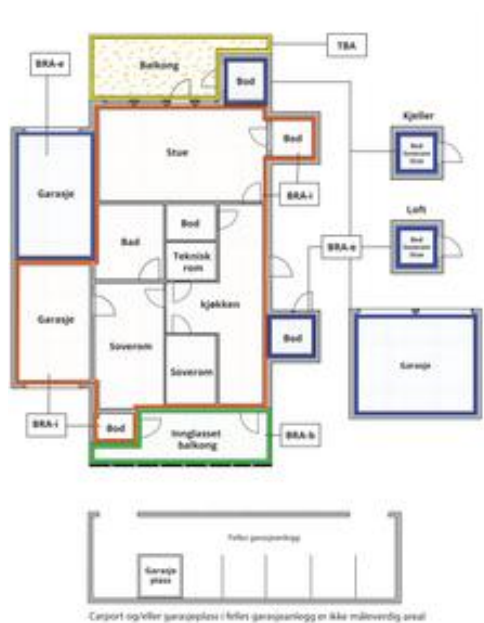
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong etc (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	55	4		59	19	1	60
Underetasje	50			50			50
SUM	105	4			19	1	110
SUM BRA	109						

Romfordeling

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

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: - 2023 – Elektrisk anlegg: Utbedring av to avvik etter kontroll fra Det lokale eltilsyn (DLE). Manglende jordforbindelse på to stikkontakter i bod ble utbedret av Moderne Elektro AS. Tilsynssaken er avsluttet.
- 2025 – Bad i underetasje: Utbedring av jordfeil på varmekabel i dusjsonen. Ny endeavslutning montert, gulvet støpt igjen og fliser reparert. Utført av M-TEK AS.

Øvrig vedlikehold:

- 2023 – Utvendig fasade: Fasaden ble malt i regi av borettslaget. Ifølge eier utført som egeninnsats/ufaglært arbeid.

Garasjeplass i felles rekke

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 30 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Skender Zymeri	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	102	257		0	260.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Bekkasinvegen 5							
Hjemmelshaver Zymeri Sebahate, Zymeri Skender							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Åmot i Rælingen kommune, i et etablert boligområde høyt i terrenget med åpent utsyn over elvelandskapet nedenfor og åsene på den andre siden. Fra terrassen ser man utover elven, jordene og vannet som strekker seg mot horisonten, med åskammene i bakgrunnen. Det er et rolig strøk dominert av eneboliger og rekkehus, og eiendommen ligger til på en svak skråning med god avstand til gjennomgangstrafikk. Til daglig er det meste innen rekkevidde uten bil. Kiwi Rælingen ligger et par minutters gange unna, og apoteket er i samme område. Busstoppet Aamodttoppen med linje 350 er like ved, og derfra er Lillestrøm stasjon nådd på under ti minutter med buss. Fra Lillestrøm går tog videre mot Oslo S på rundt tjue minutter. For større innkjøp er Strømmen Storsenter en kort kjøretur unna. For barnefamilier er Tangen barnehage i umiddelbar nærhet, og Fjerdingby skole tar imot elever fra 1. til 7. trinn. Ungdomsskoleelever går til Marikollen ungdomsskole. Området beskrives av lokalkjente som rolig og fint for barn, med mulighet for skogsturer og vinteraktiviteter i nærheten. I området ved Marikollen ligger det fotballbaner og et alpinbakke-anlegg som brukes om vinteren.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med belegningsstein, gressplen og diverse beplantning.

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 31 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	08.10.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	30.01.1981	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	10.06.1982	Nybygg	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Udatert. Innsetting av karnappvindu	Gjennomgått	3	Nei
Tegning	26.06.1989	Terrasser	Gjennomgått	1	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	19.05.2023		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon fra utførende	23.10.2026	Rapport – tilbakeføring av vegg og døråpning	Gjennomgått	5	Nei
Epost	22.10.2026	Lillestrøm Byggteknikk AS-Bekkasinvegen 5 - Informasjon etter telefonsamtale	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 32 av 33

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERINGBY
Gnr 102 - Bnr 257
3224 RÆLINGEN

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1967

Befaringsdato: 12.10.2026

Side: 33 av 33

Ordensregler for Tangen grendelag BA

Hver beboer plikter å forholde seg til følgende:

Tangen grendelag BA er et grendelag hvor samtlige beboere under grendelagets administrasjon er pliktige til å være medlemmer.

- 1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at egen bygning/hage samt at fellesanleggene holdes i orden. Fellesanleggene, grøntanlegg m.m vedlikeholdes av beboere på dugnad eller av velkomiteen. Dugnad planlegges av styret, og det er enhver beboers plikt å delta på dugnader. Velkomiteen skal sørge for at lekeplasser/fellesområder holdes i orden. Styret sørger for at nødvendig utstyr til dette er tilgjengelig.
- 2. Beboere skal sørge for at busker og hekker holdes innenfor eiendommens grenser og sørge for at beplantingen ikke henger utover gangveien og fellesarealer. Hekker mellom eiendommene og ut mot grendelagets vei skal ikke være til særdeles sjananse for naboer.
- 3. Sjøppeldunkene skal kun benyttes til husholdningsavfall, og regler fra ROAF skal følges. Klær, materialer, elektrisk utstyr m.m skal ikke i dunkene. Sjøppeldunkene skal vaskes etter behov. Poser med matavfall knyttes godt igjen før de kastes slik at ikke innhold renner ut. På vinteren skal det måkes foran sjøppeldunkene.
- 4. Snømåking. På områder hvor grendelaget sjørger for snømåking, vil de også sjørge for strøing. Beboere sjørger for snømåking og strøing på gangveier som er tilstøtende egen eiendom. Strøkasser står rundt omkring på feltet til dette formålet. Vi har snøfreser kan som brukes til snørydding av gangveier og p plasser. Dette blir utført av utvalgte beboere. Kontakt styret om du vil låne snøfreser. Styret tar ikke ansvar for personskader ved bruk av snøfreser.
- 5. Parkering. Beboere skal bruke egen garasje til parkering av bil. Plasser som er merket med gjesteparkering skal i størst mulig grad brukes til gjester.
- 6. Garasjene skal til enhver tid holdes låst og lyset slukket. Det er egen stikkontakt og strømmåler på hver plass. Denne benyttes til portåpner, støvsuger m.m som krever lite strøm. Det er ikke lov å endre på faste installasjoner i garasjene, uten samtykke fra styret. Ved lading av elbil skal man benytte montert ladeenhet og man må tegne avtale med leverandør av denne. Garasjen skal ikke brukes som en lagringsplass slik at bil ikke kan parkeres.
- 7. Parkering av campingvogner, båter, tilhengere er ikke tillatt på grendelagets parkeringsplasser eller fellesområder uten styrets samtykke. Parkering på gangveier er forbudt og kan føre til borttauing for eiers regning og risiko.

- 8. Det er tillatt å ha hund/katt på området, men dette skal ikke medføre vesentlig sjananse for øvrige beboere. Styret kan ved klager ang dyrehold gå inn og megle.
- 9. Grendelaget er tilsluttet selskap for levering av tv, data m.m. Antenner og store parabolinstallasjoner er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.
- 10. Når man skal skifte farge på husene/rekkene må alle som tilhører enheten være enige. Endringen skal foretas innen ett år. Styret kan ved uenighet ang fargevalg gå inn og mekle.
- 11. Det er ikke tillatt å sende opp raketter/fyrverkeri inne på grendelagets område.
- 12. Ved oppussing skal det ryddes opp fortløpende ved forsøpling utvendig, og det skal vises hensyn til naboer.
- 13. Grendelagets veier er å anse som gangveier, og bilkjøring skal kun utøves når det er strengt nødvendig, og i gangfart. Veiene skal til enhver tid være åpen for fri ferdsel.
- 14. Ordensreglene kan bare endres av Tangen grendelags årsmøte med minst 2/3 flertall.

Vedtatt ved årsmøte 27.04.2023

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

2346/EGM/mp

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.) *		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Nedre Aamodt byggefelter		102/135		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Rekkehus nr. 4	22.4.80	19.4.80	B-96/80
Byggherre		Adresse		Tif.
A/L Tangen Borettslag		v/Wilhelm Hethey, Pb. 5, 2008 Fjerdingby		
Anmelder		Adresse		Tif.
Selvaag-Bygg		Holmenveien 19, Oslo 3		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
John Mejlander-Larsen		Holmenveien 19, Oslo 3		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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

Ev. merknader:

Bygget ble meldt satt i gang aug. 1981.

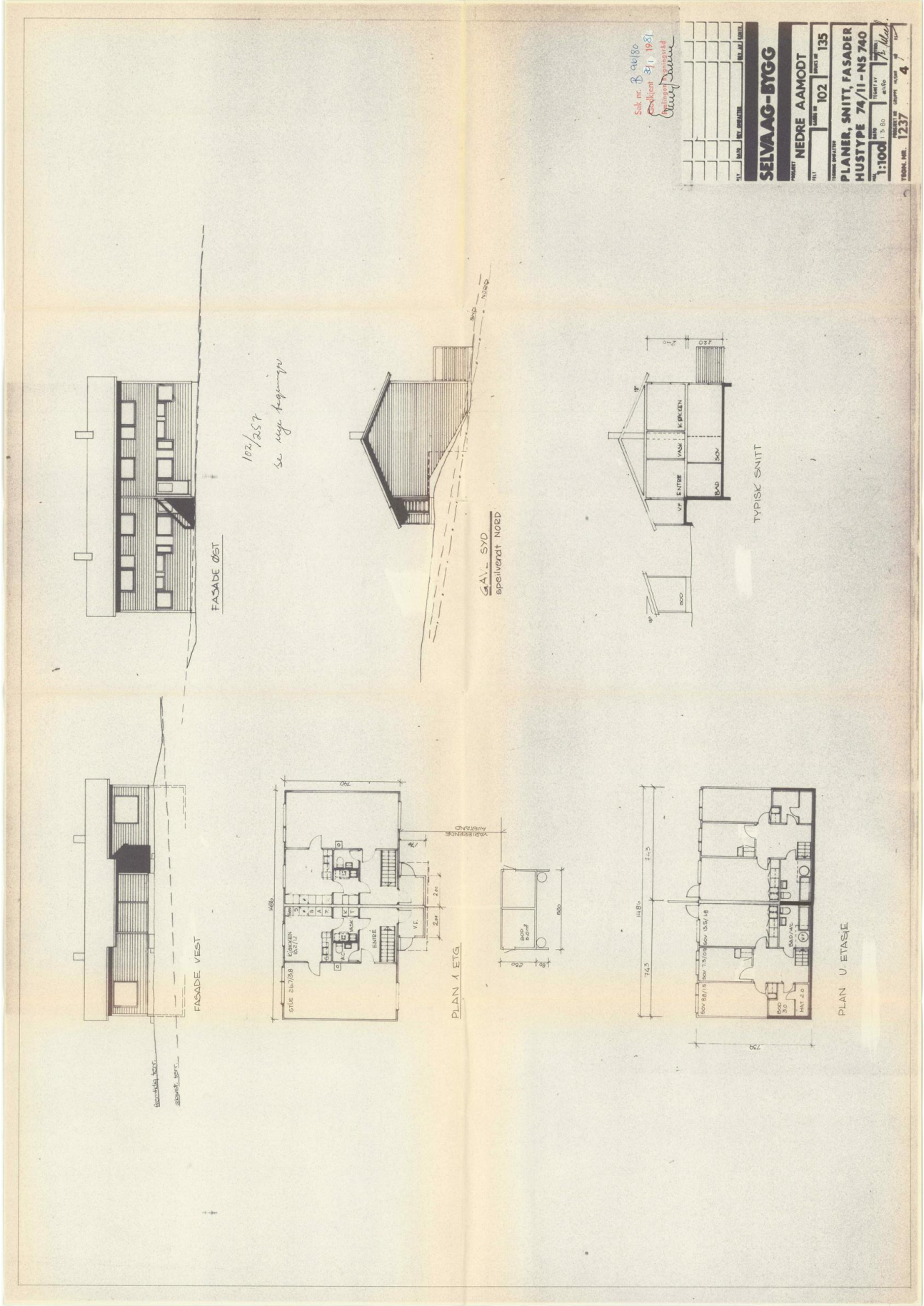
Leieareal: 186 m2.

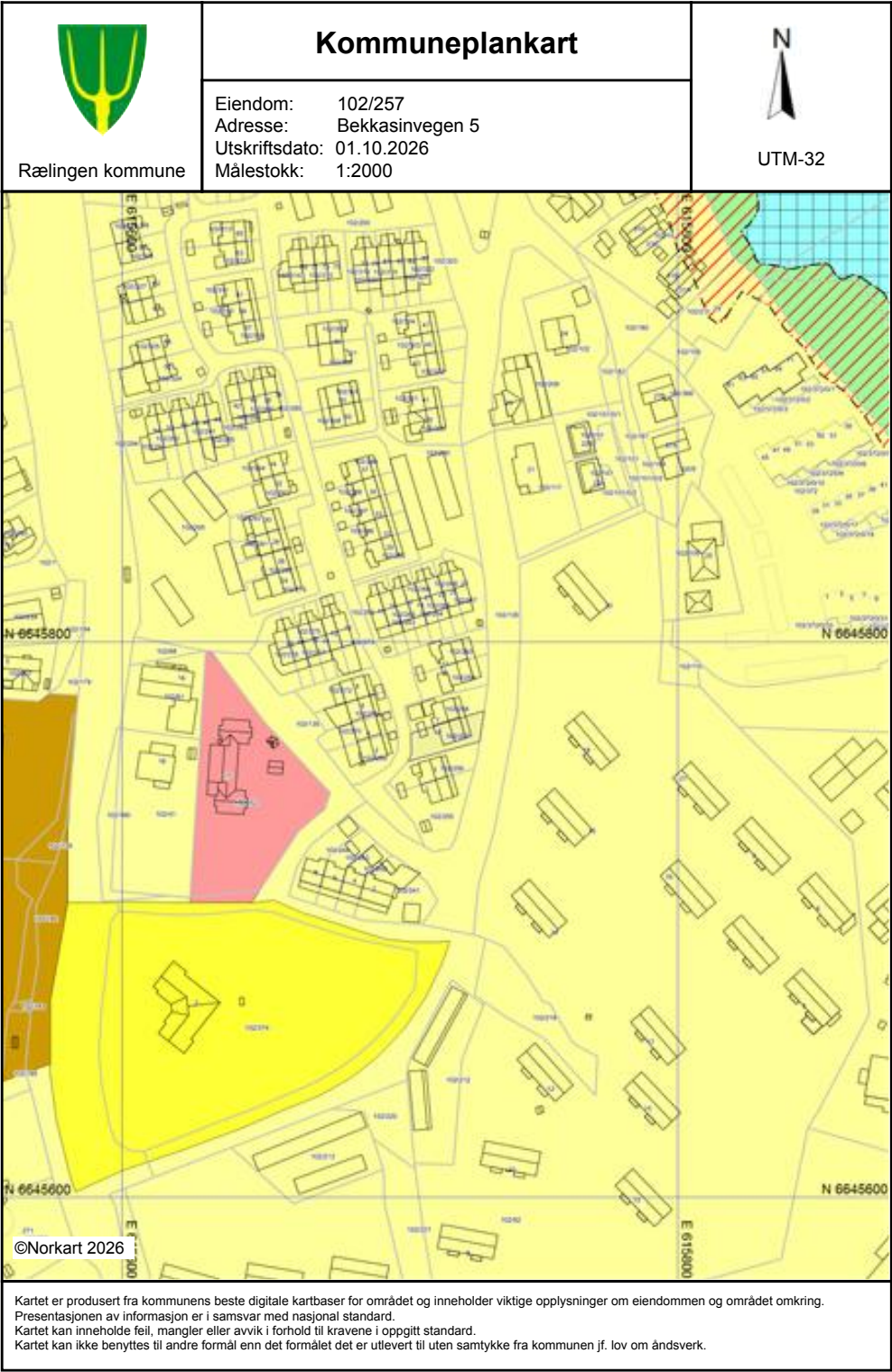
Leiligheter: 2.

Sted og dato		Stempel
Rølingen, den 10 6 - 1982		Bygningssjefen i Rølingen
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggesøknadmyndighet ☐





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

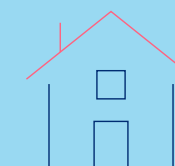
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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.

<p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.
---	--

<p>Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.</p> <p>Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.</p> <p>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.</p>	<p>Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.</p> <p>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.</p>
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bekkasinvegen 5, 2008 FJERDINGBY. Gnr. 102, bnr. 257, i Rælingen kommune, oppdragsnr.: 1520260142
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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