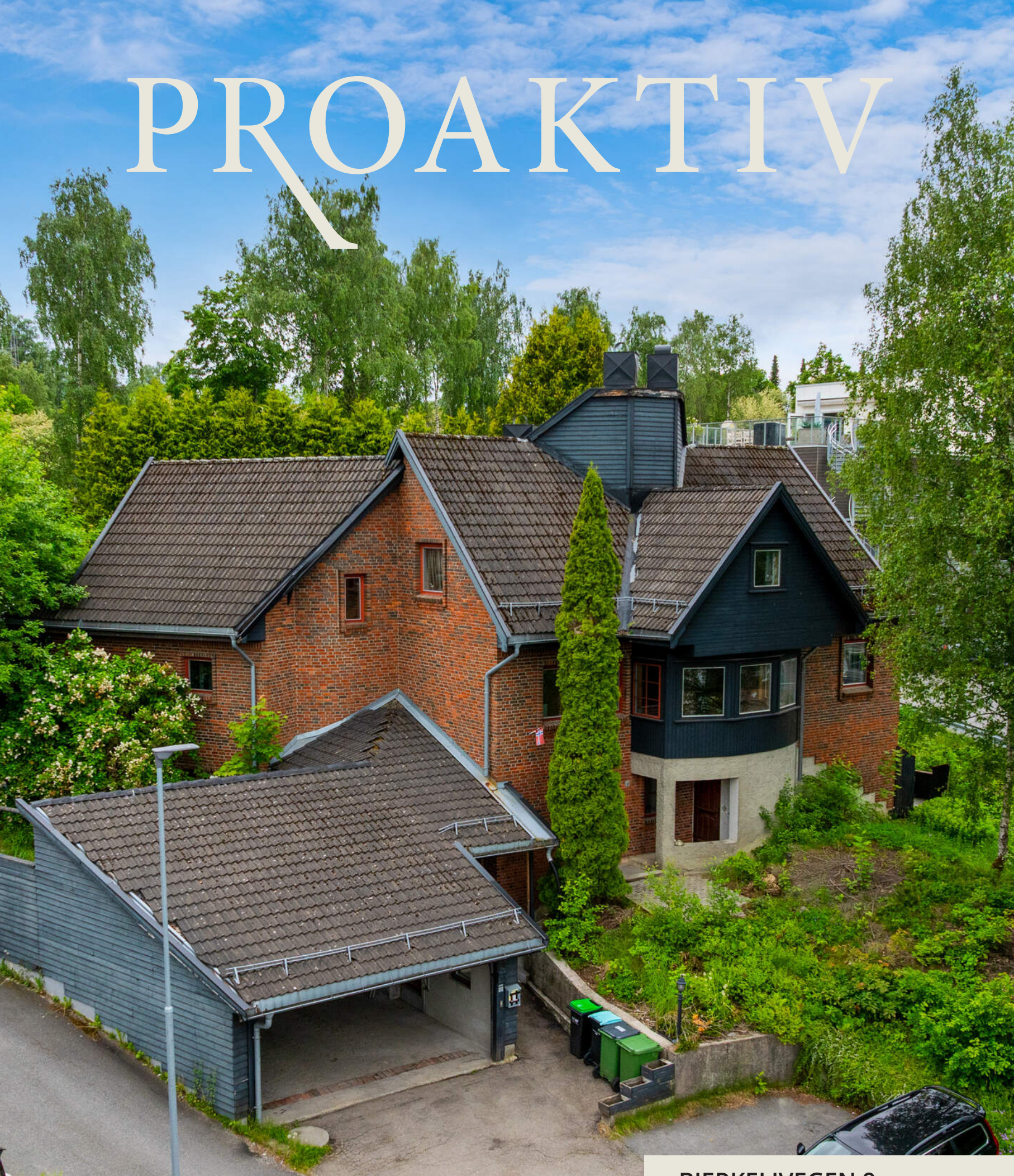


PROAKTIV



BJERKELIVEGEN 9



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

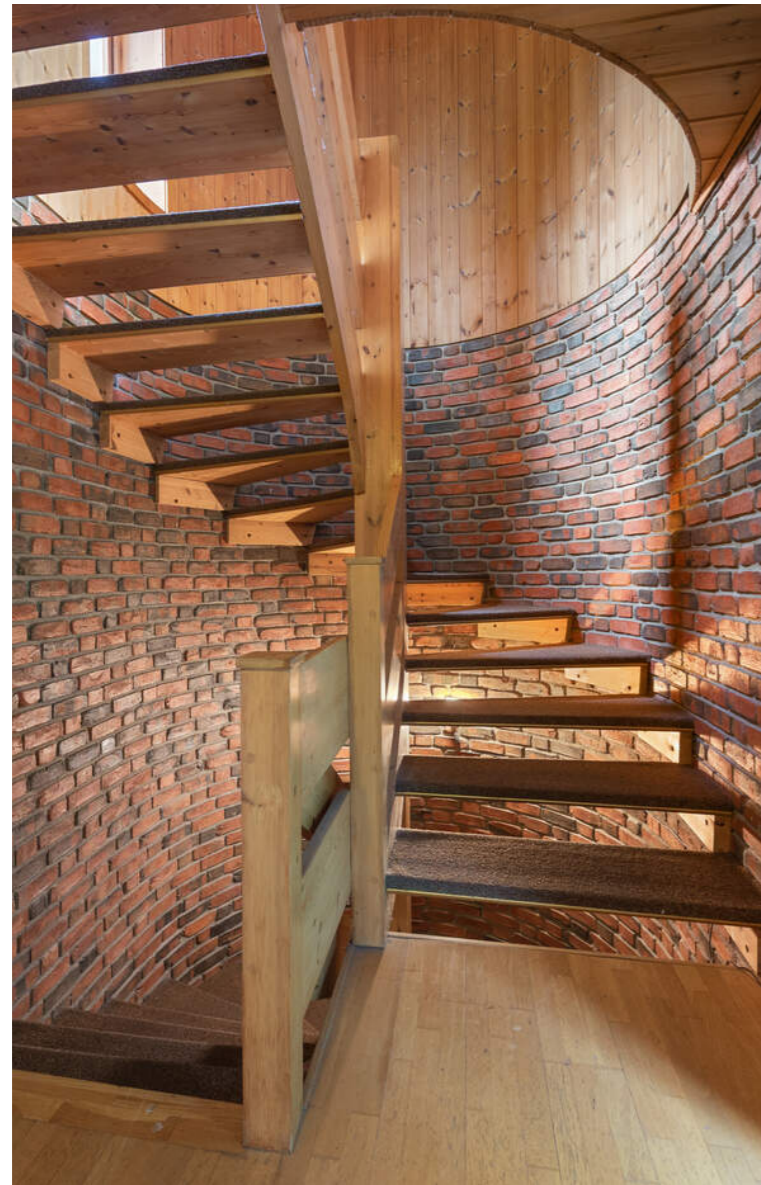
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bjerkelivegen 9, 2005
RÆLINGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 106, bnr. 444, i Rælingen
kommune

Prisantydning: 7.990.000,-

Omkostninger: 218.740,-

Totalpris: 8.208.740,-

Kommunale avgifter: 46.181,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

Rom/soverom: 8/5

BRA: 407 m²

BRA-i: 375 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i
dobbelgarasje og på egen tomt. Meget
gode parkeringsmuligheter til flere biler.

Tomt: 1133.8 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	28	32
Fasade/utendørs	Innvendig	Plantegninger	Boligen i bilder
36	42	118	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.”

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

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

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

Kari Elise Vollset

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

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommende personell og ledelse.”

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

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

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

Kari Krogstad

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

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

Bjørn Steinar Hopperstad

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

Torill Helen Aune

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

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

Stig Arnesen

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

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

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

Knut Espen Øvreberg

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF/
Daglig leder: Stig Valskaar

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

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

BJERKELIVEGEN 9

Stig Valskaar startet som eiendomsmegler i Oslo vest i 1994. Var mestselgende megler i DNB da han og Petter A. Aure startet opp eget selskap i Lillestrøm i 1998. Fra 2005 startet de Aktiv som ny meglerkjede på Romerike. Pådriver bak den landsdekkende Proaktivkjeden som ble etablert i 2013.

Stig lever og ånder for meglerfaget, og siden 1994 har han meglet tusenvis av boliger. Alltid med den samme innstillingen om å aldri overlate noe til tilfeldighetene.

Det har ført til at kundene kommer tilbake gang etter gang, samtidig som han får meget sterke resultater på målinger av kundetilfredshet.

Huset i Bjerkelivegen 9 er en eiendom for deg som ser muligheter. Eneboligen fremstår med et karaktersterkt uttrykk gjennom teglfasader, varierte takvinkler, spennende planløsning og solide materialer.

Her er det ingen tvil om at eiendommen trenger oppussing, men for den rette er dette en fantastisk mulighet til å skape noe helt unikt.

- Bruksareal på 375 kvm.
- Stor hjørnetomt på over 1,1 mål.
- Usjenert og skjermet innerst i blindvei.
- Dobbeltgarasje med lagringshems.
- Utleiedel.
- Flere ildsteder.
- Totalt 8 soverom.
- 3 bad + toalett, badstue og vaskerom.
- Rolig og attraktivt område nært det meste.

Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: Stig Valskaar

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

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

Proaktiv Lillestrøm

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

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

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Rælingen / Område: Rælingen

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

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på "toppen" av Rælingen, like ved gravlunden. Eiendommen ligger innerst i en rolig blindvei, omkranset av frodig vegetasjon og beplantning som skjermer for innsyn. Rælingen passer ypperlig for de som ønsker å bo i nærheten av det meste, samtidig som man har gode oppvekstvilkår for barna.

Området egner seg svært godt for familier med barn. Her har man skoler i alle trinn i nærheten, og flere barnehager i gangavstand. Når det gjelder videregående skoler, er det kort avstand til Rælingen, Lillestrøm, Skedsmo og Strømmen vgs.

Rælingen har et meget moderne anlegg i Marikollen og kan bl.a. by på kunstgressbaner, stor idrettshall for håndball og innebandy, og skiklubb med alpint, langrenn og hopp. Moderne lysløype og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Strømsdalen Linje 330	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Sagdalen stasjon Linje L1	19 min 🚶 1.6 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚶 19.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	30 min 🚶

DAGLIGVARE

Coop Extra Rælingen Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Kiwi Slynga	10 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Strømmen Storsenter	20 min 🚶
🏪 Apotek 1 Romeriket Helsebygg	17 min 🚶

SPORT

⚽ Østre Strøm ballplass Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Stalsberg skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.9 km
🏊 Fresh Fitness Strømmen	21 min 🚶
🏊 SATS Lillestrøm	20 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Stalsberg Bo- og Behandling - Lillestr...	9 min 🚶
🚗 Strømmen Barnehage - Lillestrøm Ko...	11 min 🚶



rulleskiløype. Det er 15 min gangavstand, på flott turvei gjennom skogen, til Sandbekkallen med idrettbane og svømmehall. Ellers kan nærområdet by på fine skiløyper, turterreng og badevann. Østmarka ligger rett ved boligen og byr på naturopplevelser, bl.a. bærplukking soppsampling og dyreoppvelser.

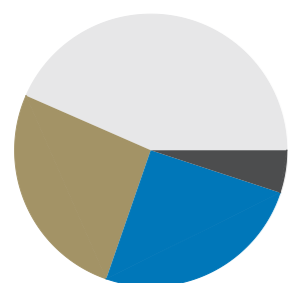
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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

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

Interesserer du deg for kultur, har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino i Lillestrøm. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Mirabel eller en deilig pastarett på Casa Mia.

BOLIGMASSE



- 43% enebolig
- 26% rekkehus
- 25% blokk
- 5% annet



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

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

Bebyggelse

Området består av varierende bebyggelse med eneboliger, småhus og blokker.

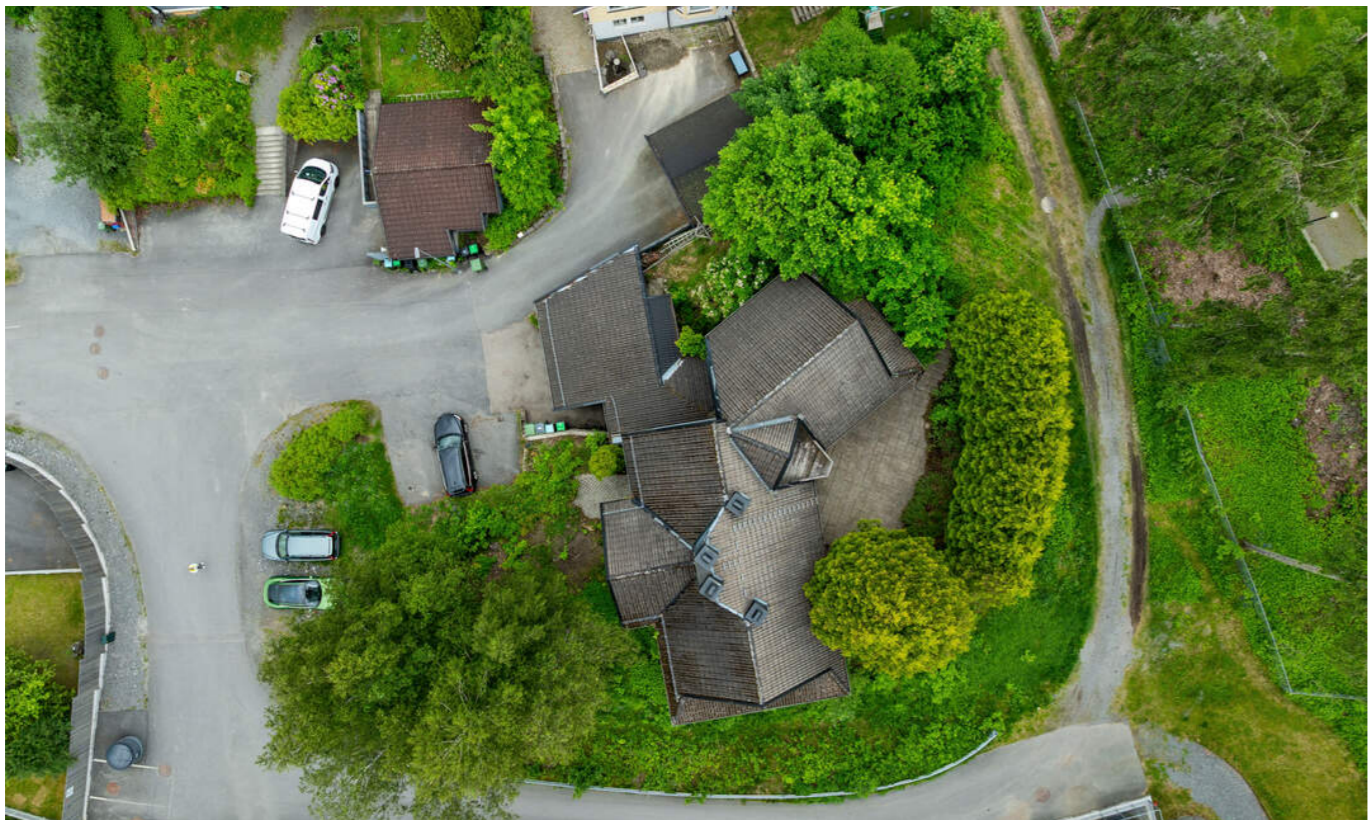
SKOLER

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	23 min 2 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	6 min 2.7 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	8 min 4.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	16 min 1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.7 km

BARNEHAGER

Østre Strøm Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 0.8 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ...) 84 barn	12 min 1 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 1.1 km

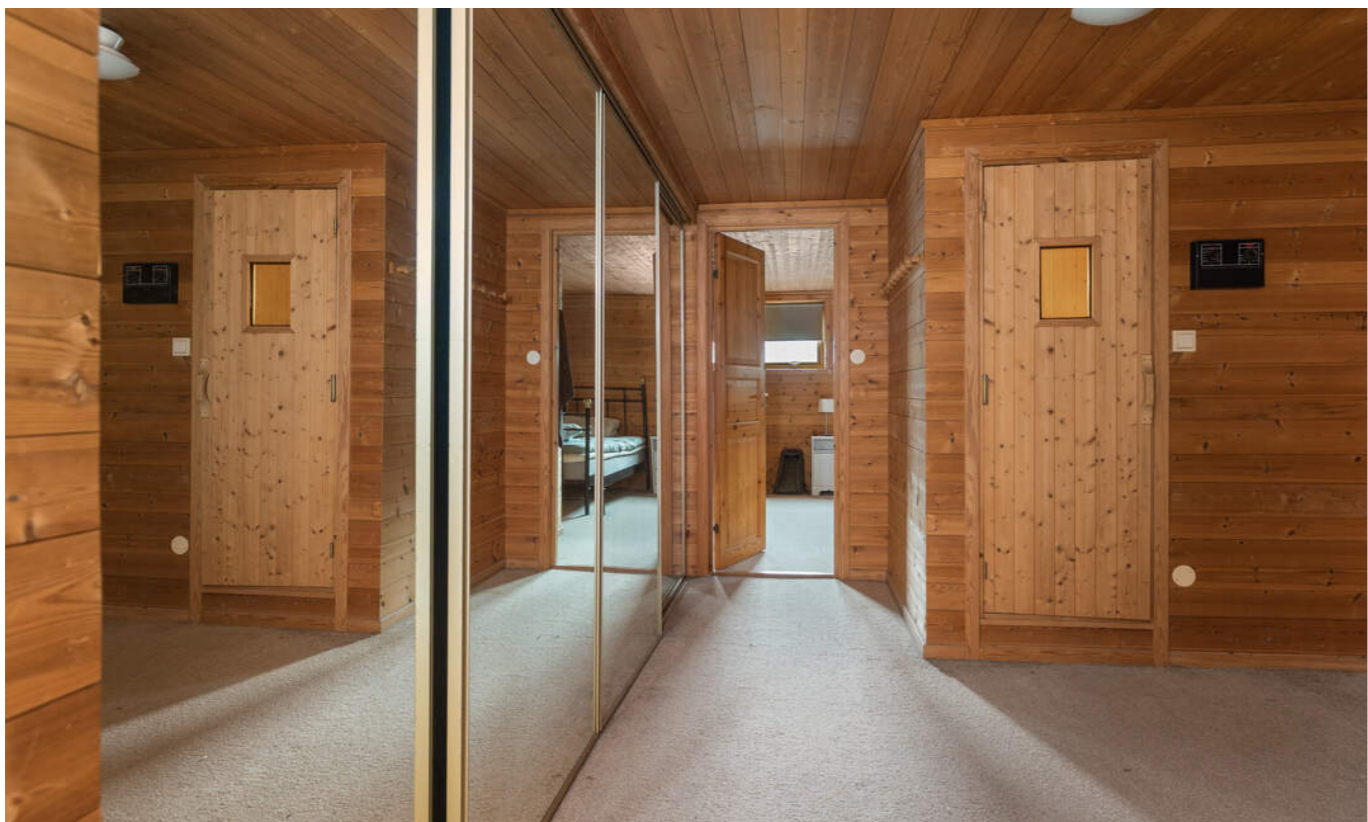












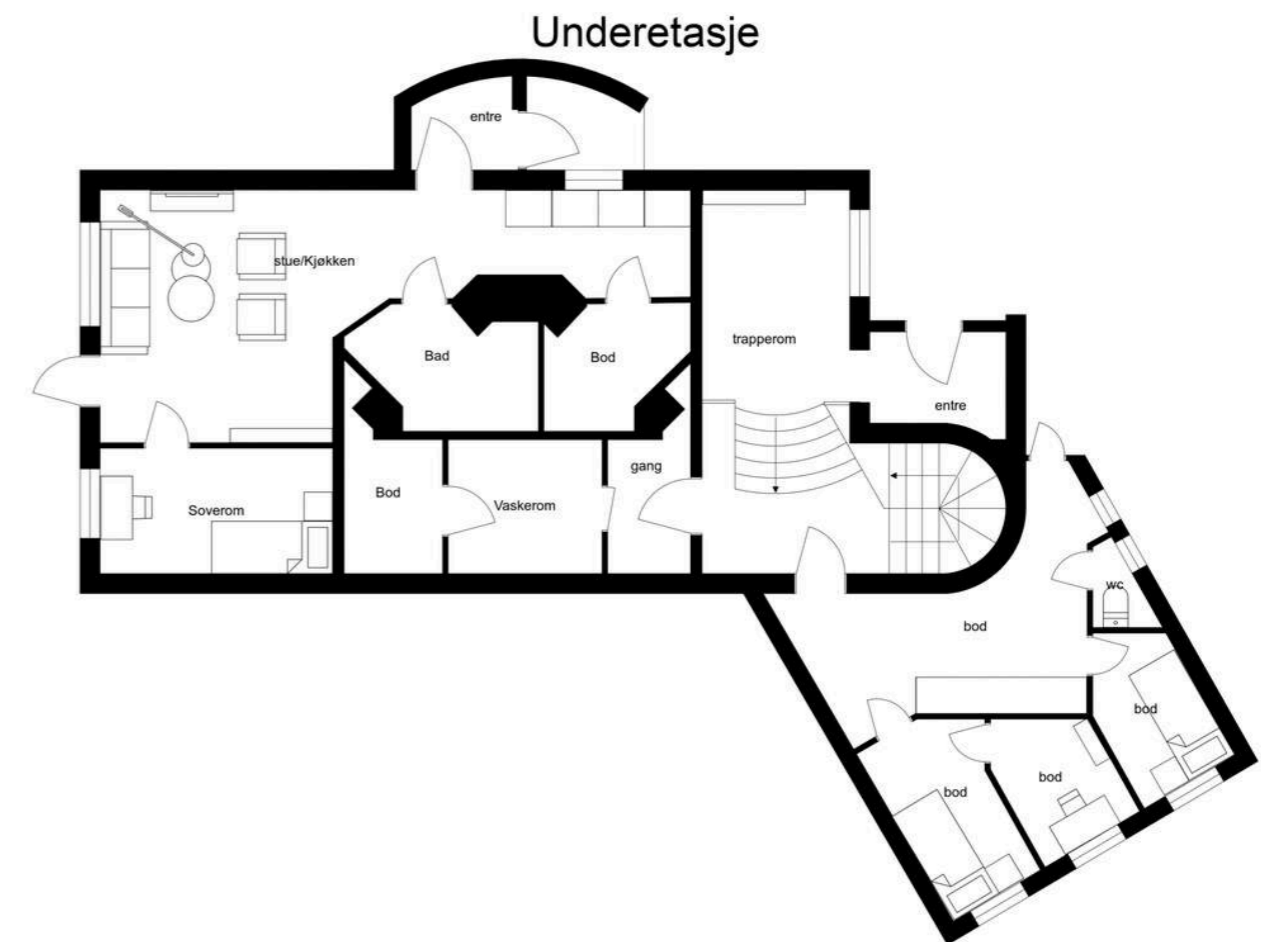






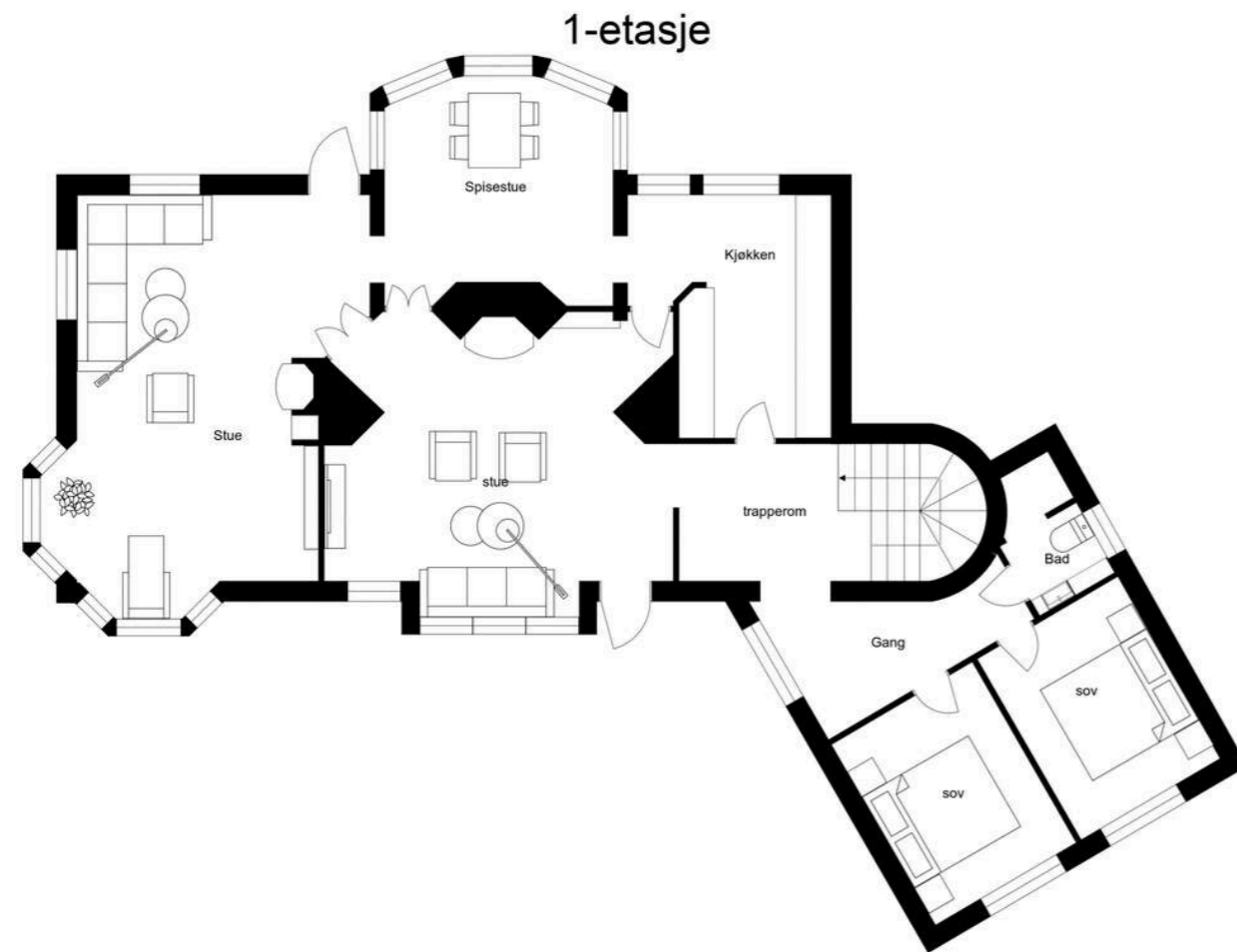
PLANTEGNINGER

Bjerkeliveien 9



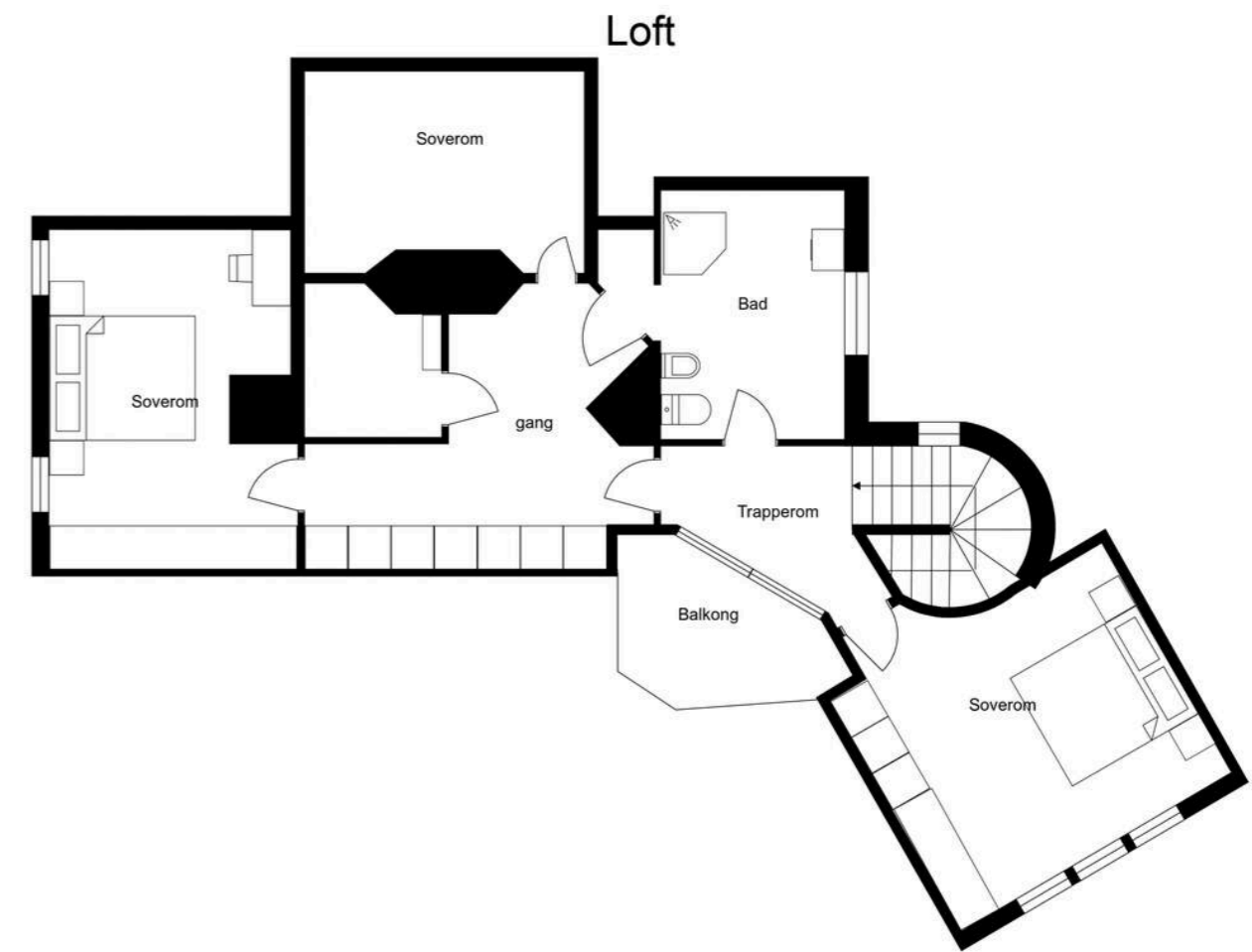
Planskissen er kun en illustrasjon og ikke i målestokk. Avvik og avvikende rombetegnelser kan forekomme.

Bjerkeliveien 9



Planskissen er kun en illustrasjon og ikke i målestokk. Avvik og avvikende rombetegnelser kan forekomme.

Bjerkeliveien 9



Planskissen er kun en illustrasjon og ikke i målestokk. Avvik og avvikende rombetegnelser kan forekomme.

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt.

Tomtestørrelse

1133 m²

Beskrivelse av tomt

Huset ligger på en romslig hjørnetomt på 1133,80 kvm, pent innrammet av trær og frodig beplantning. Tomten har gode solforhold, skjermede plasser og romslige uteområder med mye potensial.

Adkomst via asfaltert gårds plass med parkering i dobbelgarasje.

Eier er i dialog med nabo om en mindre grensejustering.

Grensen vil følge veien som går mellom boligen og blokkene.

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:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn.

- Terrasser: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige.

- Vaskerom, bad i 2. etasje og bad i 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjøkken i underetasje: Det er registrert avvik med avtrekk.

- Toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalettrommet fremstår av eldre standard. Sanitærutstyr, fliser og øvrige overflater bærer preg av alder og bruk.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringsstidspunkt. Ingen ventilering utover åpning av vindu.

- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak. Det er enkelte knekte taksten.

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Takrenner har punktvis lekkasjer.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer og at noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjeller. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er registrert en vesentlig sprekke i himling/tak i stue i 1. etasje.

- Rom under terreng: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trapp.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert at de fleste innvendige dører tar i karm ved lukking/bruk. Dørene fremstår med høy slitasje.

- Bad i 2. etasje og bad i 1. etasje: Hulltaking er ikke foretatt da badet er estimer til Tilstandsgrad 3 og badet har behov totalreovering.

- Bad i underetasje: Svertesopp er registrert. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig

kontroll". Rustskader i sluk.

- Kjøkken i 1. etasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

- Kjøkken i underetasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist unormale luftforhold rundt avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige avløpsledninger. Det er registrert unormal lukt fra sluk på bad i hybeldel.

- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Det er registrert at det mangler kantlister på dreneringen. Eksisterende drenering vurderes å være av eldre dato.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er registrert mindre riss i grunnmur enkelte steder.

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

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Leif Martin Brodahl (befaringsdato: Tirsdag, 7. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Hovedbadet hadde lekkasje kort tid etter jeg kjøpte huset, reparasjon gikk på selgers, selgerforsikring. Det dryppet vann fra badegulv og ned på kjøkken. Kjøkkentak og kjøkkengulv ble byttet.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2020. Leietaker er håndverkere. De ønsket å pusse opp badet i leiligheten for egen regning. De pusset opp hele badet. De la

inn bl.a. membran og lufting da badet ikke hadde dette. De installerte også wc , vask i kjelleren på hovedhuset. De byttet også kabinett på det lille badet.

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

Fra den lille terrassen i øverste etg kom det vann inn ved kraftig regn. Leietaker skal ha fikset dette og rensset drenering, ingen problem etter dette.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

2018. Taket på bod over garasje er byttet.

2020. ventilasjon som ikke fantes i leilighet er gjort i soverom, stue og ventilasjon til kjøkkenvifte som har fått riktig utsug.

- Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Det ble gjennomført kontroll av elektrisk anlegg den 07.05.26 av Elvia. Mindre avvik ble avdekket. Disse er alle utbedret og innrapportert den 01.07.26 av autorisert elektro firma.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2026. G4Elektro utbedret all avvik etter kontrollrapport og har innrapportert dette til relevant myndighet.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

2020. ventilasjon som ikke fantes i leilighet er gjort i soverom, stue og ventilasjon til kjøkkenvifte som har fått riktig utsug.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Leietaker hevder peisen i stua ikke fungerer. Kommunen skal sjekke ildsteder i huset i løpet av April har jeg fått melding om.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Tror det foreligger byggeplaner mot Strømsveien.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Etter brannforebyggende tilsyn ble det avdekket følgende:

1. Piper i 3 etasje var innkledd. (disse har vært slik siden huset ble bygget)

2. Inspektør fant ingen sotluker til pipene.

3. Takstigen har for få trinn mot en av pipene.

4. Noen dårlige steiner i åpen peis i første etasje

Alle avvikene har vært slik siden huset ble bygget.

Ingen av avvikene er utbedret. Dette er rapportert til tilsynsmyndighet 17.05.26

Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende:

Underetasje: Utleiedel : Bad, kjøkken, entré, stue, soverom.

Hoveddel: entré hovedinngang, trapperom, gang, vaskerom, toalettrom, hobbyrom og tre boder.

1. etasje: Bad, trapperom, gang, kjøkken, spisestue, stue, stue 2

og 2 soverom. Stue 2 brukes i dag som soverom. Spisestue kan enkelt endres til soverom.

2. etasje: Bad, trapperom, trimrom, badstue og 3 soverom.

Opprinnelig tenkt som masteravdeling med hovedsoverom, garderobesrom, badstue, bad og loftstue. 1 soverom er på opprinnelig tegning kun loft med vindu.

Areal

Enebolig

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 136 kvm

Total BRA: 136 kvm

1. etasje

BRA-i: 147 kvm

Total BRA: 147 kvm

2. etasje

BRA-i: 92 kvm

Total BRA: 92 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Underetasje: 13 kvm

2. etasje: 6 kvm

Dobbelgarasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 32 kvm

Total BRA: 32 kvm

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

Standard

Gulv: Tregulv, Laminat, teppegulv og fliser.

Vegger: Malte betongvegger og teglstein og malte plater.

Himling: Malt betonghimling og malt trepanel.

Himlingshøyde:

Ca.2.36 meter, målt i stue 1 etasje

Ca.2.41 meter målt i inngangsparti i underetasje

Ca.2.20 meter målt i trapperom 2 etasje. Himlingshøyde

varierer som følge av skjevheter.

Boligen har naturlig ventilasjon, det er etablert veggventiler i hybelleilighet i ettetid, utover det er det ikke ventilering i boligen hverken via veggventiler eller spalter i vinduer.

Sikringskap plassert i entré i hovedhus og bod i hybel med automatsikringer.

Hybel i underetasjen:

Bad med flislagte vegger, flislagt gulv og malte plater i taket.

Badet har toalett, dusj, servant og speil.

Kjøkken i underetasjen:

Tidløst kjøkken med hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat fra 2020 med dobbel kum. Kjøkkenet har komfyr og kjøleskap med fryser.

Toalettrom og badstue:

Toalettrom med flislagt gulv, malte betongvegger og veggflater kledd med trepanel. Rommet er innredet med gulvstående toalett og porselensservant. Badstuen er i dag benyttet som lagring.

Vaskerom i underetasjen:

Eldre vaskerom med malte vegger, flislagt gulv og umalt betonghimling. Vaskerommet har utslagsvask og 2x varmtvannsberedere på hhv. 300 liter og 120 liter. Årstall: 2003 og 2005.

Kjøkken i 1. etasje:

Separat kjøkken med flislagt gulv og doble vinduer. Innredning langs to vegger med glatte, malte overflater og benkeplate av laminat med dobbel kum. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over koketoppen. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri.

Bad i 1. etasje:

Baderom i 1. etasje med flislagte vegger og gulv, samt malte plater i taket. Badet har innredning med profilerte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil på vegg, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Bad i 2. etasje:

Baderom i 2. etasje med flislagte vegger og gulv, samt malt takpanel. Badet har innredning og dobbel servant. Videre er det dusjkabinett, toalett og bidé.

Oppvarming

- Gulvvarme er installert i stue, kjøkken, gang og bad, samt i flislagte gulv i gang og hobbyrom og entré i kjeller.

- Åpen peis og vedovn i kjeller og åpen peis i 1. etasje.

- Elektrisk oppvarming.

- Det er montert varmepumpe med innedel plassert i kjeller og soverom i 1. etasje.

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

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.

Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å

fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

10.116.358,- for 2025

Info kommunale avgifter

Årsprognose for 2026 er tilsvarende som for 2025. Det er ingen vannmåler på eiendommen.

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

Kommunale avgifter

46.181,- for 2025

Info eiendomsskatt

Rælingen kommune har ikke eiendomsskatt pt.

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller

dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Mottatt brukstillatelse er på utleieleiligheten og er datert 1984. I denne refereres det til brukstillatelse datert 1982. Bygningen og planløsning stemmer i hovedsak med godkjente tegninger siste sett oppdatert i 1984.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 6. desember 1984

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/106/444:

02.12.2022 - Dokumentnr: 1370874 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

08.04.2026 - Dokumentnr: 378299 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS

Org.nr: 980 132 455

Elektronisk innsendt

15.01.1980 - Dokumentnr: 100269 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:106 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 240869 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:444

01.01.2024 - Dokumentnr: 141886 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:444

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål - frittliggende småhusbebyggelse ved reguleringsplanen datert 2002.

Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2023.

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 kjøper 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. Godkjent 2 roms utleiedel.

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger tilsynsrapport datert 17.04.2026 med 4 avvik. Kjøper må påregne å rette opp dette for å få godkjent pipe/peiser.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

199 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

200 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

218 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 190 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

8 208 740,00 (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 eiendomsmeulingsforetak 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 eiendomsmeidler 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 overtagelse 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 opp til 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. Rekvirering 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 overtagelse i budskjema.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Bente Bottolfs Bjørdal

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 1,25% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 640,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf tilvalg drone kr 1 990,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 008,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som

VEDLEGG



Energiattest



Adresse Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN	
Dato for energimerking 09.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-309401
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150456940
Gårdsnummer 106	Bruksnummer 444
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1980	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 375,0 m²	Oppvarmet bruksareal 375,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
200,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
232,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år
87 308 kWh

Tilstandsrapport



Enebolig

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN

RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 444

Sum areal alle bygg: BRA: 407 m² BRA-i: 375 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 22551-1142

Eiendomsverdi ref nr: UY1158

Foretak: LEMA BOLIG AS

Takstingeniør: Leif Martin Brodahl



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

Lema Bolig AS

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



Rapportansvarlig

Leif Martin Brodahl
Uavhengig Takstingeniør
leifmartin@lemabolig.no
472 95 767

NITO



Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 2 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 3 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 4 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår av eldre standard og har behov for vesentlige oppgraderinger og vedlikehold. Det er avdekket enkelte avvik som kan ha behov for ytterligere undersøkelser. Det anbefales å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig vurdering av bygningens tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Alder: Ifølge eier fra 1980

Taket er tekket med betongtakstein og har saltaksform. Takteking og undertak er av eldre dato, og det er synlige tegn på slitasje og eide. Det må påregnes utskiftning av takteking og eventuelt tilhørende komponenter innen overskuelig fremtid for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

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

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Av eldre dato

Bortledning av vann:

Ikke tilfredsstillende.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger:

Ikke montert.

Tilkomst pipe over yttertak:

Det er observert stige-trinn.

Om undersøkelsen:

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

Hovedkonstruksjon: Murkonstruksjon

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd teglstein og deler med liggende bordkledning.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utligningsflater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering.
Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Med adkomst via inspeksjonsluke på hems.

Det var kun mulig å inspisere deler av loftet på grunn av begrenset tilgjengelighet da tilgang til loft kun var igjennom en inspeksjonsluke på hems.

Alder: Eldre dato.

Lufting:

Det er ikke observert ventilert på gavel vegg, og lufting i gesimser fremstår som mangelfull.

Kontroll av skadedyr og fuktskade:

Det ble utført stikkprøver med et skarpt redskap på utvalgte steder på loftet uten å avdekke råteskadet treverk eller tegn på skadedyr. Merk at skader forårsaket av skadedyr kan være svært vanskelig eller noen ganger umulig å oppdage ved denne typen inspeksjon.

Fuktmåling:

Følgende verdier ble målt ved piggelektrode i treverket: 13 vektprosent. (Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade). Merk at fuktnivåer i treverk kan variere basert på klimaforskjeller.

Generelt:

Takkonstruksjoner bør ha jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader. Dimensjonering er ikke vurdert.

Type: vinduer med to-lags isolerglass.

Alder: Ukjent

Om undersøkelsen:

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

Merk

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

Type: Ytterdør i tre med glass felt på hver side.

Balkongdør og terrassedør med glassfelt og balkongskyvedør i loftetasje.

Alder: Balkong og terrassedører er fra byggeår, skyvedør på loft er fra 2007
ukjent dato på entredør,

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.
Utgang fra stue i hybel til balkong på ca 13 kvm. Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

Utgang fra trapperom til balkong på ca 6 kvm på loft, Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

Rekkverkshøyde målt til ca 0.82 meter

Det er etablert utvendige trapper i betong bak garasje og ved inngangsparti. I tillegg er det etablert mindre trapper utført i heller rundt eiendommen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 5 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming:

Gulvvarme er installert i stue, kjøkken, gang og bad, samt i flislagte gulv i gang og hobbyrom og entré i kjeller.

Gulv: Tregulv, Laminat, teppegulv og fliser

Vegger: Malte betongvegger og teglstein og malte plater.

Himling: Malt betonghimling, malt trepanel

Himlingshøyde:

Ca.2.36 meter, målt i stue 1 etasje

Ca.2.41 meter målt i inngangsparti i underetasje

Ca.2.20 meter målt i trapperom 2 etasje. Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Boligen har gulv mot grunn i støpt betong.

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

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater

Lokalt avvik er målt til ca. 12mm

Retningsavvik er målt til ca. 18mm

Følgende rom er målt: gang, trapperom og bod

Det gjøres oppmerksom på at det er store forskjeller på forskjellig type underlag, derfor er det målt rom som har samme høyde.

Etasjeskiller i trebjelkelag 1 og 2 etasje

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

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 15mm

Retningsavvik er målt til ca. 26mm

Følgende rom er målt: soverom og stue 1 etasje og soverom og trapperom 2 etasje.

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet

på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik

ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

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

Pipe: Lecapipe og teglsteinsipe

Type: Åpen peis og vedovn i kjeller og åpen peis i 1 etasje.

Synlighet: Alle sider er synlige.

Tilsynsrapport: Ikke fremvist.

Om undersøkelsen:

Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

For å undersøke om underetasjen har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.

Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.

Målte materialer: synlig på betongvegg

Målested: vaskerom kjeller og soverom i kjeller.

Måleresultat: over grenseverdier.

Visuell inspeksjon: tegn til synlig fukt på vegg

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Det er ikke montert rekkverk på tretrinns trapp i inngangsparti.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,90 m.

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

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Flislagte vegger og og gulv, med malt panel i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatterier avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjkabinett

- Vegghengt toalett

- Bide

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 6 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

Overflatene fremstår som eldre standard. Det ble avdekket hulrom bak fliser, riss og enkelte sprekker av betydning.

Alder: Badet er av eldre dato.

Dokumentasjon: Er det fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner?
Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

Badet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Membranen, som skal sikre en vannrett barriere, kan svekkes over tid på grunn av naturlig aldring og bruksslitasje. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men det er vanskelig å fastslå et eksakt tidspunkt. Tilstanden på overflater bør vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt, da disse må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad 1 etasje
Flislagte vegger og gulv, med malte plater i tak

Innredning med profilerte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett

Overflatene fremstår som eldre og må påregnes utskiftet.

Alder: Badet er av eldre dato.

Dokumentasjon: Er det fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner?
Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

Badet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Membranen, som skal sikre en vannrett barriere, kan svekkes over tid på grunn av naturlig aldring og bruksslitasje. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men det er vanskelig å fastslå et eksakt tidspunkt. Tilstanden på overflater bør vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt, da disse må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad hybel
Flislagte vegger og gulv, med malte plater i tak

Servant og 1-greps blandebatteri. avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusj
- Gulvstående toalett

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.
Gulv: Fliser på betong.

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

Fall mot sluk: Ok.

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

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

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekrefte uten fysiske inngrep i konstruksjonen
Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.
Innredning: Porselenvask med 1-greps servantbatteri, speil og lys Sanitærutstyr: Dusj på gulv, gulvstående klosset.
Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel. Det er betongvegger slik at hulltaking er ikke mulig.

Vaskerom
Malte vegger og flislagt gulv, med umalt betonghimling

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast med gammelt støpejernsluk

- Utslagsvask
- 2x Varmtvannsbereidere

Alder: Vaskerommet er av eldre dato.

Dokumentasjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

Vaskerommet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Det er ikke membran på gulvet, som skal sikre en vannrett barriere. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig.

Utslagsvask ligger løst og er ikke tilkoblet.

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 7 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: byggeår
Hvitevarer: Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom
Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri.

Hybelkjøkken:

Innredning: Glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ukjent alder på innredning og hvitevarer, benkeplate ifra 2020
Hvitevarer: komfyr og kjølfrys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom
Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue er ikke undersøkt, da det ikke var tilkomst på befaringstidspunktet. Hele badstuen er benyttet som lager, og det er i tillegg plassert treningsapparat foran døren, som hindret adgang og inspeksjon.
Gulv er flislagt. Vegger består av malte betongvegger samt veggflater kledd med trepanel. Rommet er innredet med gulvstående toalett og porselensservant. Avløpsrør er utført i plast, og vannrør er utført i kobber.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Type rør: Kobber.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i Kjeller
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en

mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

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

Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon, det er etablert veggventiler i hybelleilighet i ettertid, utover det er det ikke ventiler i boligen hverken via veggventiler eller spalter i vinduer.
Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

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

Det er montert varmpumpe med innedel plassert i kjeller og soverom i 1. etasje. Varmepumpens alder er ukjent.

Beredere på 300 og 120 liter plassert på vaskerom.
Vurdering av avvik:
Årstall: 2003 og 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig ikke funksjonstestet

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

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 8 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Beskrivelse av eiendommen

elektrovirksomhet.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

Terrengtype: Gruset og plenarealer.
Fallforhold:
Skrående
Generelt:
Justeringer av terrenget må normalt påregnes som en del av normalt vedlikehold, på grunn av bevegelser i grunnen.

Undersøkelsermetode:
Vurderingen av terrengforholdet er begrenset til en enkel visuell kontroll av fallforholdene rundt boligen. Grunnundersøkelser er ikke utført.
Punktet må sees i sammenheng med "Utvendig drenering", og "Nedløp og beslag".
Utvendige avløp og vannledninger er basert på info fra eier, da disse ikke er mulig og besiktige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

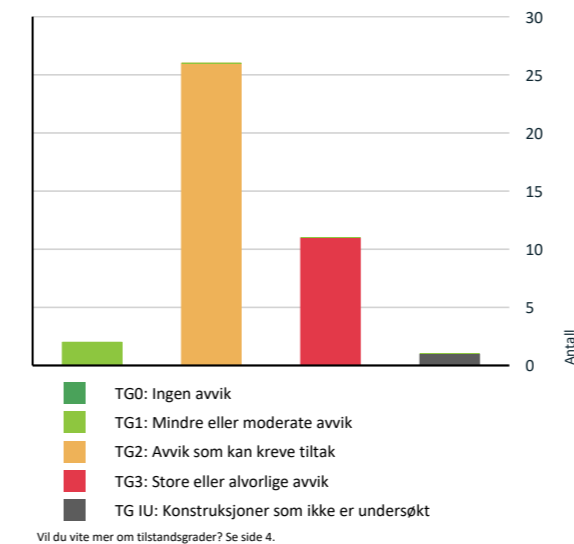
Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

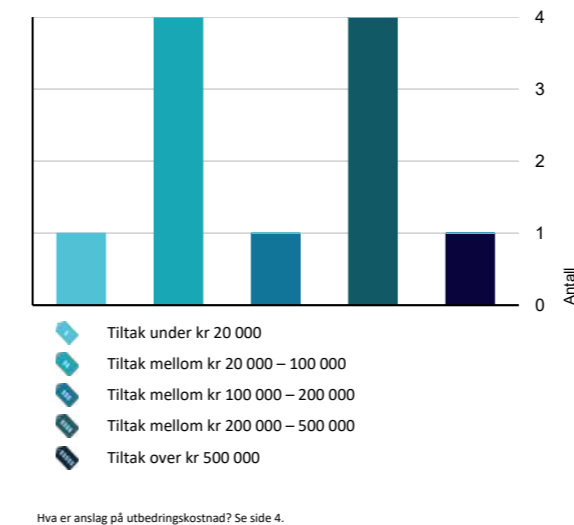


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2-Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1-Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- 1 Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TO 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Spesialrom > 2-Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengeforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2-Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1-Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1-Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1-Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1980

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

To 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Alder: Ifølge eier fra 1980

Taket er tekket med betongtakstein og har saltaksform. Taktekking og undertak er av eldre dato, og det er synlige tegn på slitasje og elde. Det må påregnes utskiftning av taktekkning og eventuelt tilhørende komponenter innen overskuelig fremtid for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

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

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Knekte takstein må skiftes.



To 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Av eldre dato

Bortledning av vann:

Ikke tilfredsstillende.

Punktet må sees i sammenheng med terrengeforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger:

Ikke montert.

Tilkomst pipe over yttertak:

Det er observert stige-trinn.

Om undersøkelsen:

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

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er registrert at takbeslag fremstår løse, og at flere beslag er avsluttet direkte mot treverk uten tilstrekkelig overlappning eller innfesting. Beslagene dekker ikke konstruksjonene tilfredsstillende på flere steder, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning. Videre er det registrert at det ikke er montert snøfangere på taket. Manglende snøfangere kan innebære fare for liv og helse, da snø og is kan rase ukontrollert ned fra taket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales en fullstendig gjennomgang av samtlige takbeslag, med nødvendige utskiftninger og korrekt montering i henhold til gjeldende byggtkniske anbefalinger.

Beslag bør avsluttes og festes korrekt slik at underliggende treverk er tilstrekkelig beskyttet.

Det bør monteres snøfangere på egnete takflater for å redusere risiko for snø- og isras.

Konsekvens

Økt risiko for fuktskader på takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler
Forkortet levetid på tak og beslag
Fare for personer og materiell som følge av snø- og isras fra tak



TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Murkonstruksjon
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd teglstein og deler med liggende bordkledning.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering.

Årstell: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 13 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

kostnadsestimat er kun esitmemest til utskiftning av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Med adkomst via inspeksjonsluke på hems.

Det var kun mulig å inspisere deler av loftet på grunn av begrenset tilgjengelighet da tilgang til loft kun var igjennom en inspeksjonsluke på hems.

Alder: Eldre dato.

Lufting:

Det er ikke observert ventilert på gavelvegg, og lufting i gesimser fremstår som mangelfull.

Kontroll av skadedyr og fuktskade:

Det ble utført stikkprøver med et skarpt redskap på utvalgte steder på loftet uten å avdekke råteskadet treverk eller tegn på skadedyr. Merk at skader forårsaket av skadedyr kan være svært vanskelig eller noen ganger umulig å oppdage ved denne typen inspeksjon.

Fuktmåling:

Følgende verdier ble målt ved piggelektrode i treverket: 13 vektprosent. (Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade). Merk at fuktnivåer i treverk kan variere basert på klimaforskjeller.

Generelt:

Takkonstruksjoner bør ha jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader. Dimensjonering er ikke vurdert.

Årstell: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert tydelige fuktmerker flere steder på undertaket. Det er observert rennemerker og lokale fuktmerker, herunder fuktpåvirkning enkelte steder gjennom pipevanger. Forholdene indikerer at det er, eller har vært, fuktproblematikk knyttet til takteking og/eller gjennomføringer i taket.

Det kan ikke fastslås ved befaring om forholdet er aktivt, men observasjonene gir tydelige indikasjoner på tidligere eller pågående lekkasjeproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales en nærmere teknisk gjennomgang av takteking, beslag og gjennomføringer, herunder pipebeslag. Eventuelle utettheter bør utbedres, og skadde materialer bør skiftes ved behov.

Undertak og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for følgeskader, herunder fuktskader, sopp- eller råteutvikling.

Konsekvens

- Videre fuktinntrengning og skade på takkonstruksjon
- Risiko for råte- og soppdannelse
- Redusert levetid på tak og tilhørende bygningsdeler
- Økte kostnader dersom skadefangst utvikler seg over tid

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

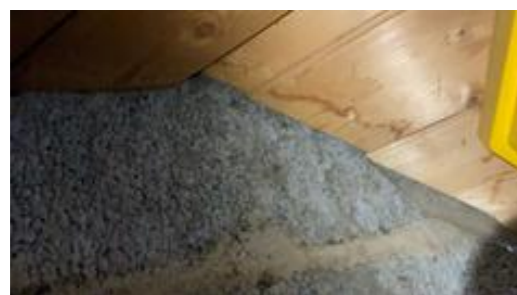
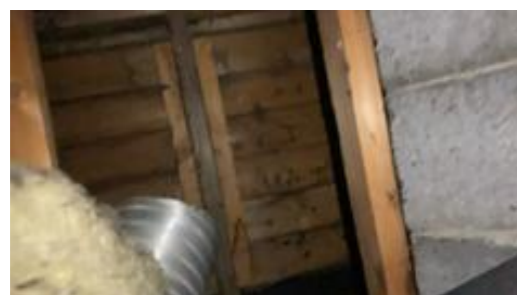
Side: 14 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



103 Vinduer

Beskrivelse

Type: vinduer med to-lags isolerglass.

Alder: Ukjent

Om undersøkelsen:

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

Merk

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

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Treverket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

De fleste vinduer er fra byggeår og har dårligere energiegenskaper enn dagens standard. Videre er det registrert punktering i enkelte isolerglass, noe som indikerer svikt i glasshetenes tetthet. Som følge av alder og tilstand må det påregnes utskiftning av vinduer på sikt. Vinduer som er montert i bygningsdeler med treverk har omramming der vinduer er ført helt ned mot beslag. Denne løsningen kan føre til kapillæroppsug av fukt, og det er registrert råteskader i enkelte omramninger og vinduskomponenter.

Det er også observert at enkelte vinduer har råteskadde glasslister, hvilket indikerer fuktpåvirkning og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Punkterte isolerglass bør skiftes for å gjenopprette funksjon og redusere varmetap.

Råteskadde glasslister og eventuelle berørte trekomponenter bør utbedres eller erstattes.

Vinduer med feil avslutning mot beslag bør vurderes ombygget eller utskiftet for å hindre videre fuktbelastning.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vinduer samlet sett, sett i sammenheng med alder og energistandard.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan dette medføre:

Videre råteutvikling i vinduer og omramninger
Økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler
Økt varmetap og redusert bokomfort
Behov for mer omfattende og kostbare tiltak over tid

Kostnadsestimat: Over 500 000

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 15 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



102 Dører

Beskrivelse

Type: Ytterdør i tre med glass felt på hver side.

Balkongdør og terrassedør med glassfelt og balkongskyvedør i loftsetasje.

Alder: Balkong og terrassedører er fra byggeår, skyvedør på loft er fra 2007
ukjent dato på entredør,

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

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er registrert at det er skumtetting rundt enkelte balkong- og terrassedører mot mur. Skummet er flere steder sprukket og fremstår som en uferdig løsning, noe som medfører trekk og redusert tetthet rundt dørene. Forholdet gir ikke tilfredsstillende luft- eller fuktsetting. Videre er det observert vesentlig lekkasje ved balkongdør i 1. etasje. I tillegg er det registrert at enkelte balkongdører mangler håndtak, hvilket medfører at dørene ikke kan benyttes som forutsatt. Samlet sett indikerer forholdene feil eller mangelfull montering, samt behov for utbedring eller utskiftning.

Det registreres også at det er en balkongdør som har utgang til det fri, uten nedgang til balkong, denne bør sikres slik at den ikke er mulig og benytte

Konsekvens/tiltak

- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.

Balkong- og terrassedører bør demonteres og monteres korrekt, med tilfredsstillende luft-, fukt- og vindtetting i henhold til anbefalt praksis. Skumtetting bør erstattes eller kompletteres med varige og korrekte tetteløsninger.

Dør med påvist lekkasje i 1. etasje må utbedres, eventuelt skiftes, for å hindre videre fuktinntrengning. Manglende håndtak må monteres, alternativt bør berørte dører utskiftes dersom montering ikke er mulig.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan dette medføre:

-Vedvarende trekk og redusert bokomfort, med høye strømkostnader.
-Økt risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende bygningsdeler
-Videre forringelse av dørkonstruksjoner
-Redusert funksjonalitet og brukssikkerhet
-Risiko for fall om dør benyttes da den ikke er sikret på underside med balkong/terrasse eller lignende.

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 16 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



Utgang fra stue i hybel til balkong på ca 13 kvm. Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

Utgang fra trapperom til balkong på ca 6 kvm på loft, Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

Rekkverkshøyde målt til ca 0.82 meter

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Terrassedekke på balkong i 2. etasje har vesentlige råteskader og er ikke lenger funksjonelt eller konstruktivt tilfredsstillende. Terrassedekket må påregnes utskiftet.

Det er opplyst og observert spor som indikerer at det tidligere har vært lekkasje fra balkong, relatert til mangelfulle beslag og tettingsløsninger. Disse forholdene gir økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner.

Ved utskiftning av terrassedekke vurderes det som nødvendig at balkongen totalrenoveres, herunder etablering av ny membran, korrekte fallforhold, beslag og avslutninger, slik at konstruksjonen tilfredsstiller dagens anbefalte løsninger.

Videre er det registrert at det er balkongdør ut fra 2. etasje, mens balkong eller trappeadkomst er fjernet. Dette medfører fare for fall og personskafe, da døren gir direkte tilgang til åpent nivå uten sikring.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Terrassedekke på balkong i 2. etasje bør rives og erstattes som del av en helhetlig rehabilitering av balkongen.

Det bør etableres ny membran og nødvendige beslag, med korrekt utførelse i henhold til gjeldende byggetekniske anbefalinger. Underliggende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle følgeskader, herunder råte eller fuktpåvirkning.

Balkongdør i 2. etasje må sikres til enhver tid, enten ved permanent låsing, fysisk avsperring eller ved reetablering av balkong/trapp, slik at fallfare elimineres.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan dette medføre:

Videre fuktinntrengning og skade på bærende bygningsdeler
Utvikling av råte og soppskader
Betydelig økning i utbedringskostnader over tid
Alvorlig fare for liv og helse som følge av fallrisiko fra usikret balkongdør

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse



Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

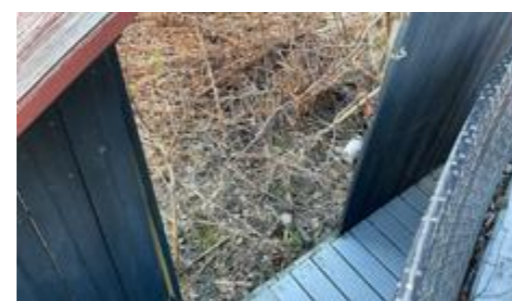
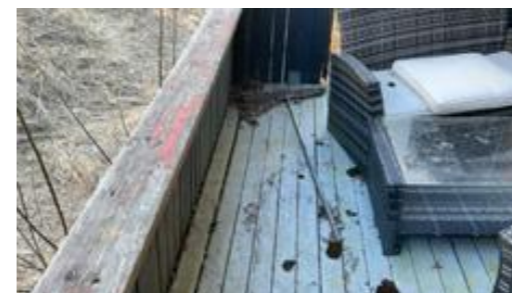
Side: 17 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert utvendige trapper i betong bak garasje og ved inngangsparti. I tillegg er det etablert mindre trapper utført i heller rundt eiendommen.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert store riss, sprekker og avskalling i betong på både repos og trappetrinn, særlig ved inngangspartiet. Skadeområdet indikerer pågående eller tidligere nedbrytning av betongoverflater, og kan ha sammenheng med fuktpåvirkning, frost/tiningsykluser og aldring. Forholdet anses som et avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Repos og trappetrinn bør undersøkes nærmere av fagkyndig (betong-/byggfaglig kompetanse) for å avklare skadeårsak og omfang. Skadde betongflater bør utbedres, eksempelvis ved reparasjon, rehabilitering eller utskiftning av berørte deler. Eventuelle årsaksforhold, som mangelfull drenering eller overflatebeskyttelse, bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette medføre:

Videre nedbrytning av betongkonstruksjonene
Økt risiko for løse betongfragmenter og snublefare
Redusert sikkerhet og fare for personskafe

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 18 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Gulv: Tregulv, Laminat, teppegulv og fliser
Vegger: malte betongvegger og teglstein og malte plater.
Himling: malt betonghimling, malt trepanel
Himlingshøyde:

Ca. 2.36 meter, målt i stue 1 etasje
Ca. 2.41 meter målt i inngangsparti i underetasje
Ca. 2.20 meter målt i trapperom 2 etasje. Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Overflater i boligen har behov for vesentlige oppgraderinger. Det er registrert at laminatgulv i leiligheten og flere steder i boligen har svelleskader, og at gulvbord enkelte steder har sklidt fra hverandre. Videre er det registrert vesentlige svelleskader i gulv i stue, som følge av tidligere vannlekkasje fra balkong over. Forholdet indikerer fuktpåvirkning av gulvkonstruksjonen. Det er opplyst fra eier at lekkasjen skal være utbedret, men skadeomfang og eventuell restproblematikk er ikke verifisert ved befarung. Generelt har gulv høy bruksslitasje og fremstår som modne for utskiftning. Overflater i boligen er gjennomgående dårlig vedlikeholdt, og dette indikerer behov for omfattende oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Gulv med svelleskader bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og om det foreligger skjult fukt eller følgeskader. Skadde gulv anbefales utskiftet.

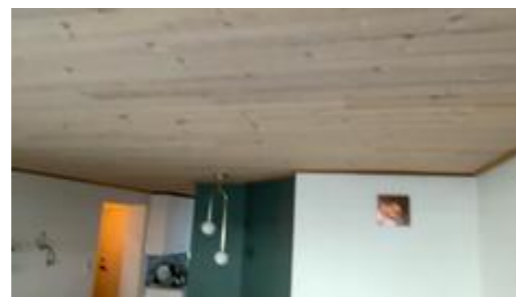
Eventuell tidligere lekkasje fra balkong bør etterkontrolleres for å sikre at årsaksforholdet er permanent utbedret.

Det må påregnes oppgradering eller fornyelse av innvendige overflater, herunder gulv, etter ønsket standard.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan dette medføre:

Videre forringelse av gulv og overflater
Risiko for skjulte fukt og følgeskader
Redusert bokomfort og funksjonalitet
Betydelige kostnader ved senere rehabilitering



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 19 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

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

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater
Lokalt avvik er målt til ca. 12mm
Retningsavvik er målt til ca. 18mm
Følgende rom er målt: gang, trapperom og bod

Det gjøres oppmerksom på at det er storevforskjeller på forskjellig type underlag, derfor er det målt rom som har samme høyde.

Etasjeskiller i trebjelkelag 1 og 2 etasje

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

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 15mm
Retningsavvik er målt til ca. 26mm
Følgende rom er målt: soverom og stue 1 etasje og soverom og trapperom 2 etasje.

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

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

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er påvist andre avvik:

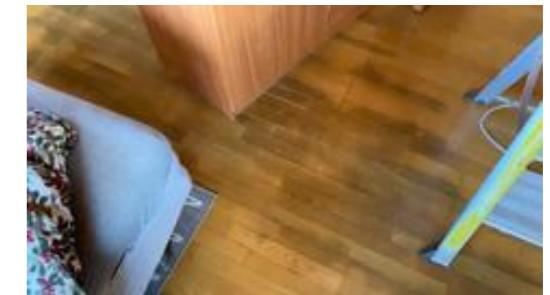
Det er registrert en vesentlig sprekk i himling/tak i stue i 1. etasje. Årsaken til sprekken er ikke kjent, og det kan ikke avklares ved befarung om forholdet er av kosmetisk karakter eller har sammenheng med konstruktive forhold.

Det er videre usikkert om sprekken har sammenheng med observerte skjevheter eller bevegelser i loftsetasjen, hvilket gir behov for nærmere vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig (byggt teknisk kompetanse) for å avklare årsak og omfang. Det bør vurderes om sprekken skyldes setninger, bevegelser i konstruksjonen eller andre underliggende forhold. Eventuelle nødvendige utbedringer må utføres basert på resultat av videre undersøkelser.



TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe: Lecapipe og teglsteinsipe
Type: Åpen peis og vedovn i kjeller og åpen peis i 1 etasje.
Synlighet: Alle sider er synlige.
Tilsynsrapport: Ikke fremvist.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befarungen.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat er estimert til gjennomgang av pipe og synliggjøring av pipevanger

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 20 av 44

Tilstandsrapport

**1 TG 2 Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

For å undersøke om underetasjen har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling. Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.
Målte materialer: synlig på betongvegg
Målested: vaskerom kjeller og soverom i kjeller.
Måleresultat: over grenseverdier.
Visuell inspeksjon: tegn til synlig fukt på vegg
Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

**1 TG 2 Innvendige trapper****Beskrivelse**

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Det er ikke montert rekkverk på tretrinns trapp i inngangsparti.

Rekkverkhøyde: mål til ca. 0,90 m.

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

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

**1 TG 2 Innvendige dører****Beskrivelse**

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:

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

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det er registrert at de fleste innvendige dører tar i karm ved lukking/bruk. Dørene fremstår med høy slitasje, og dette indikerer skjevheter, slitte hengsler eller aldersrelaterede deformasjoner. Dørene fungerer dermed ikke optimalt slik de er ment.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Tiltak:

Dører bør justeres, eksempelvis ved regulering av hengsler eller tilpasning av karm der dette er mulig.

Dører som ikke lar seg tilfredsstillende justere bør skiftes ut.

Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av dører over tid, sett i sammenheng med alder og slitasjegrاد.

**VÅTROM****2-ETASJE > BAD****1 TG 3 Generell****Beskrivelse**

Flislagte vegger og gulv, med malt panel i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandedbatterier avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjkabinett
- Vegghengt toalett
- Bide

Overflatene fremstår som eldre standard. Det ble avdekket hulrom bak fliser, riss og enkelte sprekker av betydning.

Alder: Badet er av eldre dato.

Dokumentasjon: Er det fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner? Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

Badet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Membranen, som skal sikre en vannrett barriere, kan svekkes over tid på grunn av naturlig aldring og bruksslitasje.

På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men det er vanskelig å fastslå et eksakt tidspunkt. Tilstanden på overflater bør vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt, da disse må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2-ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet har behov for totalrenovering

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er estimer til Tilstandsgrad 3 og badet har behov totalrenovering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulltaking er ikke foretatt da badet er estimer til Tilstandsgrad 3 og badet har behov totalrenovering

1-ETASJE > BAD

1 TO 3 Generell

Beskrivelse

Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med profilerte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett

Overflatene fremstår som eldre og må påregnes utskiftet.

Alder: Badet er av eldre dato.

Dokumentasjon: Er det fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner? Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

Badet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Membranen, som skal sikre en vannrett barriere, kan svekkes over tid på grunn av naturlig aldring og bruksslitasje.

På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men det er vanskelig å fastslå et eksakt tidspunkt. Tilstanden på overflater bør vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt, da disse må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 23 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



1-ETASJE > BAD

1 TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet har behov for totalrenovering

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er estimer til Tilstandsgrad 3 og badet har behov totalrenovering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulltaking er ikke foretatt da badet er estimer til Tilstandsgrad 3 og badet har behov totalrenovering

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Servant og 1-greps blandebatteri. avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusj
- Gulvstående toalett

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

Årstall: 1980



Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 24 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

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

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

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

Fall mot sluk: OK.

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

Om fallmålingen:

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

Om måling av høyde på slukrist:

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

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

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



Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 25 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i dusjsone. Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Rustskader i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommens utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Porselenvask med 1-greps servantbatteri, speil og lys
Sanitærutstyr: Dusj på gulv, gulvstående klosset.

Årstall: 1980



Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 26 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Årstall: 1980



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betongvegger slik at hulltaking er ikke mulig.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Malte vegger og flislagt gulv, med umalt betonghimling

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast med gammelt støpejernsluk

- Utslagsvask
- 2x Varmtvannsberedere

Alder: Vaskerommet er av eldre dato.

Dokumentasjon:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

Vaskerommet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Det er ikke membran på gulvet, som skal sikre en vannrett barriere. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig.

Utslagsvask ligger løst og er ikke tilkoblet.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 27 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet har behov for totalrenovering og det er ikke installasjoner som gjør hulltaking nødvendig

KJØKKEN

1-ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.

Alder på innredning: byggeår

Hvitevarer: Integriert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Oppvaskkum av stål.

Fuktsøk:

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

Om kontrollen:

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

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av å være moden for utskiftning. Det er registrert at skapdører subber, samt svelleskader i benkeskap og øvrige deler av innredningen. Kjøkkenet fremstår generelt med høy slitasje, og funksjon og estetikk er redusert. Hvitevarer er også eldre, og det må påregnes vedlikehold og utskiftning som følge av alder og normal slitasje. Videre er det observert hulrom bak kjøkkenfliser mellom benk og overskap, noe som indikerer mangelfull heft eller utførelse. Dette kan redusere flisenes funksjon som beskyttelse mot fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales å vurdere utskiftning av kjøkkeninnredningen samlet sett, basert på alder, slitasje og skader.

Skadde skap og svelleskader bør utbedres eller erstattes.

Hvitevarer må påregnes skiftet ut ved funksjonssvikt eller som del av generell oppgradering.

Hulrom bak fliser bør undersøkes nærmere, og fliser bør festes eller legges på nytt for å sikre tilfredsstillende heft og fuktsikring.



1-ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 28 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Avtreksanlegget fremstår som eldre og bærer preg av slitasje og teknisk aldring. Det er usikkerhet knyttet til kapasitet og funksjon, og det foreligger ingen dokumentasjon på vedlikehold, service eller oppgraderinger.

Videre er det registrert at boligen mangler tilfredsstillende ventilering, herunder at det ikke er etablert tilluft til kjøkkenet via ventiler eller vinduer. Manglende tilluft kan påvirke funksjonen til avtreksanlegget og gi utilstrekkelig luftutskiftning.

Samlet sett vurderes ventilasjonsforholdene som mangelfulle i forhold til dagens krav til innelima.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utskiftning av avtrekksvifte og eventuelle tilhørende kanalføringer for å sikre tilfredsstillende funksjon.

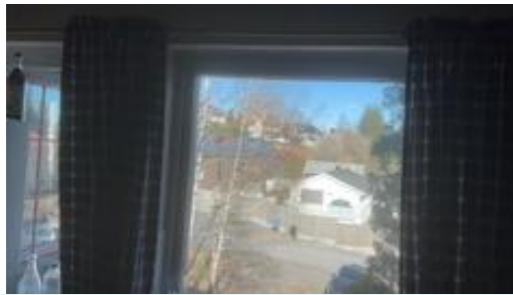
Det bør etableres tilstrekkelig tilluft til kjøkkenet, eksempelvis via ventil i yttervegg eller tillufts løsning tilpasset boligens ventilasjonsprinsipp. Det anbefales at ventilasjonsløsningen vurderes helhetlig av fagkyndig, sett opp mot dagens krav til innelima og brannsikkerhet.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan dette medføre:

Utilstrekkelig ventilasjon og dårlig innelima

Økt risiko for fuktbelastning, kondens og luktproblematikk



UNDERETASJE > KJØKKEN

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 29 av 44

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Glatte overflater og benkeplate av laminat.

Alder på innredning: Ukjent alder på innredning og hvitevarer, benkeplate ifra 2020

Hvitevarer: komfyr og kjøll/frys.

Oppvaskkum av stål.

Fuktsøk:

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

Om kontrollen:

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

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunplate i benkeskap.

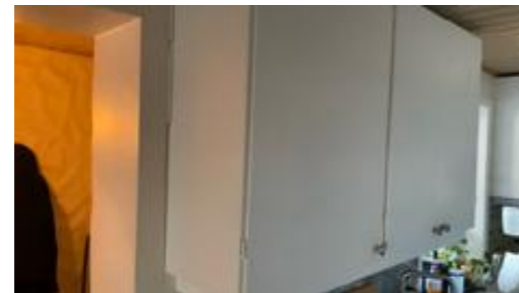
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av å være moden for utskiftning. Det er registrert at skapdører subber, samt svelleskader i benkeskap og øvrige deler av innredningen. Kjøkkenet fremstår generelt med høy slitasje, og funksjon og estetikk er redusert.

Hvitevarer er også eldre, og det må påregnes vedlikehold og utskiftning som følge av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- De påviste skader må utbedres.

Det anbefales å vurdere utskiftning av kjøkkeninnredningen samlet sett, basert på alder, slitasje og skader.

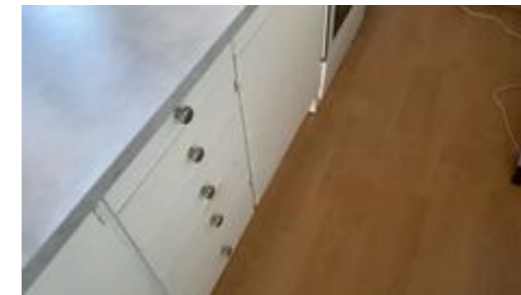


Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TO 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtreksanlegget fremstår som eldre og bærer preg av slitasje og teknisk aldring. Det er usikkerhet knyttet til kapasitet og funksjon, og det foreligger ingen dokumentasjon på vedlikehold eller oppgraderinger. Det er videre påvist at avtrekkskanal har løsnet fra vegg, slik at matos og avtrekksluft ikke ledes ut av bygget som forutsatt. Forholdet innebærer svikt i funksjon og kan påvirke både innelima og brannsikkerhet. På bakgrunn av alder, visuell tilstand og påvist funksjonssvikt vurderes anlegget som mangelfullt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekskanal må kobles korrekt, permanent og sikkert til vegg, slik at avtrekk fungerer som forutsatt.

Det må påregnes utskiftning av avtrekksvifte og eventuelle tilhørende kanalføringer, sett i sammenheng med alder og teknisk tilstand.

Ventilasjonsløsningen bør vurderes helhetlig av fagkyndig, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i henhold til dagens anbefalte krav til innelima og brannsikkerhet.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan dette medføre:

Mangelfull utlufting av matos og fukt

Dårlig innelima og økt risiko for fukt og luktproblematikk

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 30 av 44

SPESIALROM

2-ETASJE > BADSTUE

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue er ikke undersøkt, da det ikke var tilkomst på befaringstidspunktet. Hele badstuen er benyttet som lager, og det er i tillegg plassert treningsapparat foran døren, som hindret adgang og inspeksjon.

Årstall: 1980

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TO 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv er flislagt. Vegger består av malte betongvegger samt veggflater kledd med trepanel. Rommet er innredet med gulvstående toalett og porselensservant. Avløpsrør er utført i plast, og vannrør er utført i kobber.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrommet fremstår av eldre standard. Sanitærutstyr, fliser og øvrige overflater bærer preg av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre overflater og sanitærutstyr kan ha redusert funksjon og levetid sammenlignet med moderne løsninger, samt økt behov for vedlikehold over tid. Dette kan påvirke brukskomfort og estetisk standard.

Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftning av sanitærutstyr, fliser og øvrige overflater på sikt.

Kostnadsestimat er kun estimert til og etablere ventilasjon til toalettrom

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Kobber.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i Kjeller
Vanntrykk: Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig. Om kontrollen: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

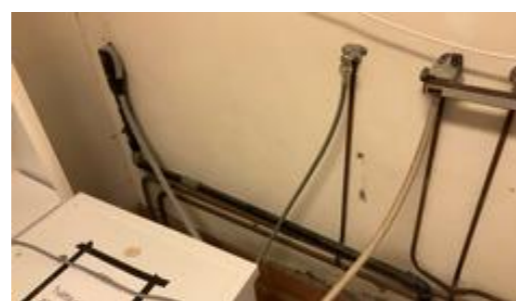
Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre vannrør 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.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting: Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

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

Årstall: 1980

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert unormal lukt fra sluk på bad i hybeldel.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Andre 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.

Unormal lukt fra sluk kan indikere mangelfull vannlås, tilstopping, avleiringer eller andre forhold i avløpssystemet. Forholdet kan redusere bokomfort og, dersom det ikke utbedres, gi risiko for vedvarende luktproblemer.

Tiltak:
Det anbefales rensing og kontroll av sluk for å sikre korrekt funksjon og normal bokomfort. Ved behov bør videre undersøkelser av avløpssystemet gjennomføres.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon, det er etablert veggventiler i hybelleilighet i ettertid, utover det er det ikke ventilering i boligen hverken via veggventiler eller spalter i vinduer.
Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

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

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

kostnadsestimat er estimer til og etablere ventiler i alle rom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe med innedel plassert i kjeller og soverom i 1. etasje. Varmepumpens alder er ukjent.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



102 Varmtvannstank

Beskrivelse

Beredere på 300 og 120 liter plassert på vaskerom.
Vurdering av avvik:
Årstall: 2003 og 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilfeller i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig ikke funksjonstestet

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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

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

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

Sikringsskap plassert i entré i hovedhus og bod i hybel med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 33 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er mye kabler som henger løst, og bærer preg av ufaglært utførelse, anlegget bør ha en utvidet el kontroll for å sikre funksjon og unngå fare for liv og helse.

Generell kommentar

Gulvvarme i stue, kjøkken gang, og badene og fliser i gang og hobbyrom samt entre i kjeller.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt. Geotekniske forhold er ikke undersøkt.

102 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 34 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Alder: Ifølge eier av eldre dato.

Synlig fuktsikring: Det er registrert synlig fuktsikring på utsiden.

Fuktsøk:

Fuktindikatorer er benyttet på innsiden av grunnmur i underetasje og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som for eksempel drenerende masser, et vannrett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er registrert at det mangler kantlister på dreneringen. Eksisterende drenering vurderes å være av eldre dato.

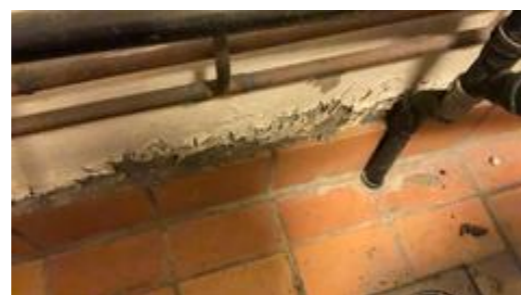
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Andre tiltak:
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Manglende kantlister kan redusere dreneringens funksjon og bidra til at masser og overflatevann ledes uheldig mot grunnmur. Eldre dreneringsløsninger har generelt begrenset funksjon sammenlignet med dagens standard, og dette kan over tid øke risiko for fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å montere kantlister på eksisterende drenering. Videre anbefales re@drenering av bygningen for å sikre tilfredsstillende dreneringsforhold iht. dagens krav og redusere risiko for fuktrelaterede skader.



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget.

Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Lettklinkerblokker. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert mindre riss i grunnmur enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 35 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport

Mindre riss i grunnmur er vanlig forekommende i eldre konstruksjoner og har normalt begrenset betydning for konstruksjonens bæreevne. Dersom rissene utvikler seg eller kombineres med fuktbelastning, kan det over tid oppstå behov for ytterligere tiltak.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp med jevnlig observasjon. Eventuelle riss kan tettes ved behov for å begrense fuktinntrengning.



TO 3 Forstøtningsmurer

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert store sprekker og omfattende avskalinger i betongstøttemurer tilknyttet betongtrapper ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Sprekker og avskalinger indikerer betydelig nedbrytning av betongkonstruksjonen. Forholdet kan medføre redusert bæreevne og stabilitet i støttemurene, samt økt risiko for videre forringelse og sikkerhetsmessige utfordringer ved bruk av inngangspartiet.

Tiltak:

Støttemurene vurderes å stå overfor vesentlige utbedringer. Det anbefales nærmere teknisk vurdering og rehabilitering eller utskiftning av støttemurene for å gjenopprette sikker og funksjonell tilstand.

Kostnadsestimat er kun esitert til og utbedre sprekker og riss i mur

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtype: Gruset og plenarealer.

Fallforhold:

Skrående

Generelt:

Justeringer av terrenget må normalt påregnes som en del av normalt vedlikehold, på grunn av bevegelser i grunnen.

Undersøkelset metode:

Vurderingen av terrengforholdet er begrenset til en enkel visuell kontroll av fallforholdene rundt boligen. Grunnundersøkelser er ikke utført. Punktet må sees i sammenheng med "Utvendig drenering", og "Nedløp og beslag".

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 36 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Tilstandsrapport



10.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløp og vannledninger er basert på info fra eier, da disse ikke er mulig og besiktige.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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 byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 37 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

sprekker i grunn,ur og diverse i lettklinkerblokker

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasjen er ikke tilstandsvurdert som del av denne rapporten. Det bemerkes imidlertid at det er observert flere større sprekker og riss i murkonstruksjonen.

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

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 38 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

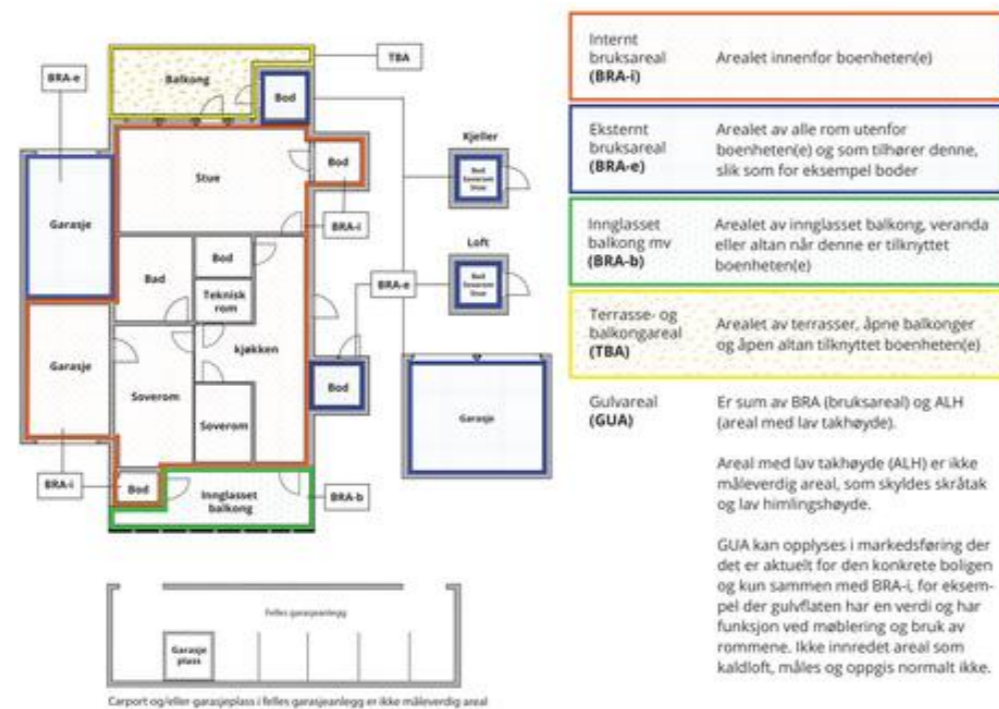
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 39 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2-Etasje	92			92	6
1-Etasje	147			147	
Underetasje	136			136	13
SUM	375				19
SUM BRA	375				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2-Etasje	Bad, trapperom, soverom, trimrom, badstue, soverom 2, soverom 3		
1-Etasje	Bad, trapperom, gang, kjøkken, spisestue, soverom, stue, soverom 1, soverom 3, soverom 4		
Underetasje	Bad, kjøkken, entré, stue, soverom, entré hovedinngang, trapperom, gang, vaskerom, bod, bod 2, toalettrom, hobbyrom, bod 3		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Boligen har flere buede og skrå vinkler, slik at oppmåling er vanskelig og vurdert som krevende og få målt rett arealer.

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: Det er utført enkelte utbedringer de siste årene med utskiftninger av noe underpanel i tak inngangsparti samt utbedring av lekkasje ifra balkong, det er renoveret bad i kjeller i 2020 og det er byttet noe laminatgulv i enkelte rom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA		32			

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 40 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Leif Martin Brodahl	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	444		0	1133.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjerkelivegen 9

Hjemmelshaver

Bjærdal Bente Bottolfs

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bjerkeliveien 9 i Rælingen ligger i et etablert og attraktivt boligområde med hovedsakelig boligbebyggelse. Området kjennetegnes av rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og gode nær- og rekreasjonsområder. Det er kort vei til servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport, samt relativt enkel adkomst til nærliggende tettsteder og Osloområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomten er opparbeidet med beplantning, og plen

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	15.04.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 43 av 44

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN
Gnr 106 - Bnr 444
3224 RÆLINGEN

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM



Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

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

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

PERSONVERN

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

Oppdragsnr.: 22551-1142

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 44 av 44

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjerkelivegen 9	Bjerkelivegen 9	

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?

2003

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.

Flyttet ut i 2008. Leid ut bolig frem til nå. Nåværende leieboer har leid bolig siden 2010. Leietaker har vært ett firma med håndverkere. Mye som er gjort har de gjort for egen regning da det er reparasjoner etter deres bruk eller oppussing de selv har ønsket under en lang leieperiode.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bjordal, Bente Bottolfs

Forbehold

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

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

Side 1



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

Hovedbadet hadde lekkasje kort tid etter jeg kjøpte huset , reparasjon gikk på selgers , selgerforsikring. Det dryppet vann fra badegulv og ned på kjøkken. Kjøkkentak og kjøkkengulv ble byttet.

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

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Leietaker er håndverkere. De ønsket å pusse opp badet i leiligheten for egen regning. De pusset opp hele badet. De la inn bl. a. membran og lufting da badet ikke hadde dette. De installerte også wc , vask i kjelleren på hovedhuset. De byttet også kabinett på det lille badet .

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

BBM Norge as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fra den lille terrassen i øverste etg kom det vann inn ved kraftig regn. Leietaker skal ha fikset dette og rensset drenering. ingen problem etter dette.

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

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

Side 2



- 4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Taket på bod over garasje er byttet
- 4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Jaco Bygg as
- 4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.2.2 **Årstall**
2020
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
ventilasjon som ikke fantes i leilighet er gjort i soverom, stue og ventilasjon til kjøkkenvifte som har fått riktig utsug.
- 4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Leietaker som er håndverker
- 4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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

Det ble gjennomført kontroll av elektrisk anlegg den 07.05.26 av Elvia.
Mindre avvik ble avdekket. Disse er alle utbedret og innrapportert den 01.07.26 av autorisert elektro firma.

Side 3



- 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**
2026
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
G4Elektro utbedret all avvik etter kontrollrapport og har innrapportert dette til relevant myndighet.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
G4Elektro
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**
2020
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Side 4



Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte ventilasjon som ikke fantes i leilighet er gjort i soverom, stue og ventilasjon til kjøkkenvifte som har fått riktig utsug.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Leietaker

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Leietaker hevder peisen i stua ikke fungerer. Kommunen skal sjekke ildsteder i huset i løpet av April har jeg fått melding om.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

Side 5



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Tror det foreligger byggeplaner mot Stromsveien

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Etter brannforebyggende tilsyn ble det avdekket følgende:

1. Piper i 3 etasje var innkledd. (disse har vært slik siden huset ble bygget)
 2. Inspektør fant ingen sotluker til pipene.
 3. Takstigen har for få trinn mot en av pipene.
 4. Noen dårlige steiner i åpen peis i første etasje.
- Alle avvikene har vært slik siden huset ble bygget.
Ingen av avvikene er utbedret. Dette er rapportert til tilsynsmyndighet 17.05.26

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74004062

Side 6

Egenerklæringskjema

Name: **Bente Bottolfs Berge** Date: **2026-06-01**

Identification
 Bente Bottolfs Berge

Egenerklæringskjema

Signed by:
Bente Bottolfs Berge 01/06-2026 20:40:54 BankID OIDC High

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



Nedre Romerike brann- og redningsvesen

BENTE BOTTOLFS BJØRDAL
Solbergstrandveien 40
1449 DRØBAK

Saksnummer 2026/4340
Dokumentdato 17.04.2026
Kontrolldato 14.04.2026
Saksbehandler Frida Stiegler-Hagen
Gnr/bnr. 106/444
Adresse Bjerkelivegen 9
Leilighet H0101

Tilsynsrapport

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR) gjennomførte brannforebyggende tilsyn 14.04.2026 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Denne rapporten beskriver avvik og andre forhold som vi oppdaget under vårt besøk.

Avvik som må rettes:

Avvik:

Avvik 1

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt

Hjemmel

Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar:

Under tilsynet oppdaget vi at alle 4 elementskorsteinene var innkledd i 3 etasje. Du må sørge for at to av sidene til hver skorstein er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Elementskorsteiner skal oppstilles i henhold til oppstillingsvilkårene for den enkelte type.

Avvik:

Avvik 2

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt

Hjemmel

Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar:

Under tilsynet fant vi ingen av sotlukene til de 4 skorsteinene. Sotluker skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale, og bestå av to plater med avtand på minst 25 mm. Sotluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 300 mm og skal være minst så stor som røykløpets tverrsnitt.

Avvik:

Avvik 3

Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget

Hjemmel

Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar:

Takstigen har for få trinn opp mot den ene skorsteinen på taket. Det skal være trinn på hver takstein fra takets begynnelse og opp til skorsteinene. For at brannforebyggeren skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på taket, må takstigen være festet i henhold til monteringsanvisningen.

Postadresse
Sykehusveien 10, 1474
LØRENSKOG
Tlf: 67 91 04 00
E-post: forebyggende@nrbr.no
Org.nr: 976 634 438

Fakturaadresse
Nedre Romerike brann- og redningsvesen
c/o Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG
www.nrbr.no

Side 1 av 3

Avvik:

Avvik 4

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt

Hjemmel

Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar:

Det ble avdekket dårlige steiner i ildrommet til den åpne peisen i 1 etasje, dette må utbedres.

Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 29.05.2026 som viser

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Forhold som har en betydning for brannsikkerheten:

Vi anbefaler deg å investere i nye rentbrennende ildsteder. Nye ildsted skåner miljøet og klimaet, reduserer kostnadene og øker brannsikkerheten.

Boenheten har ikke tilfredsstillende utstyr for detektering og varsling av brann. Det skal være minst en røykvarsler i hver etasje som dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Røykvarsler må være plassert slik at den høres godt inne i alle oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Noen av soverommene i boenheten er ikke tilrettelagt for sikker rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvindu med dreiakse må ha tilsvarende effektiv åpning

Slokkeutstyr er ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Vedlikeholdsintervallet for pulverapparater er 10 år, mens det er 5 år for skumapparater.

Generell kommentar:

3 av 4 skorsteiner ble kontrollert fra taket, lite sot. Grunnet adkomsten til den ene skorsteinen ble den ikke kontrollert. Vi anbefaler eier å ta kontakt når adkomst er utbedret. Ingen av skorsteinene ble kontrollert fra sotlukene, anbefaler eier å ta kontakt ved funn av sotlukene. Det ser ut til at det kun er 2 skorsteinsløp som er i bruk, ved ønske fra eier kan vi gjennomføre kamerakontroller av skorsteinen for å kartlegge hvor mange av skorsteinene som har ildsted tilkoblet. Anbefaler eier å søke om gebyrfritak for skorsteinene som ikke er i bruk.

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier av boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Slik bidrar du til Norges beredskap ved en krise!

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere de som ikke klarer seg uten hjelp i en krise.

Sjekkliste for din egenberedskap finner du på:

<https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap>

<https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/egenberedskap-pa-flere-sprak>

Tilstede ved tilsynet:

For eier: Utleier

For brannvesenet: Frida Stiegler-Hagen

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?

Den må du merke med adresse, og sende oss på e-post: forebyggende@nrbr.no eller som brev til: Nedre Romerike brann-

Postadresse
Sykehusveien 10, 1474
LØRENSKOG
Tlf: 67 91 04 00
E-post: forebyggende@nrbr.no
Org.nr: 976 634 438

Fakturaadresse
Nedre Romerike brann- og redningsvesen
c/o Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG
www.nrbr.no

Side 2 av 3

og redningsvesen IKS, Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG.

Hva skjer hvis du ikke sender oss tilbakemelding på at avvik er rettet?

Dette er et forhåndsvarsel om at vi kan pålegge deg å rette avvik vi fant under tilsynet. Det betyr at du innen tre uker fra du mottok dette brevet, har rett til å uttale deg og komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil vi sende et nytt brev hvor vi pålegger deg å rette avvik innen en gitt frist. Hensikten med forhåndsvarsling og uttalelsesrett er at saken skal være så godt opplyst som mulig før vi fatter et eventuelt vedtak.

Har dere spørsmål?

Dersom dere har spørsmål kan dere ta kontakt med Frida Stiegler-Hagen på telefon 45 73 36 63 eller e-post frida.stiegler-hagen@nrbr.no

Aske fra ildstedet!

Vær forsiktig når du tømmer ildstedet for aske, da den kan inneholde varme glør i flere døgn. Oppbevar asken i en bøtte av ubrennbart materiale med lokk. Plasser bøtten på et sikkert sted, på ubrennbart underlag, og i ly for vær og vind. Når asken er helt avkjølt, kan den kastes. Er du i tvil, tilsett vann i bøtten.

Anvendt regelverk

- Forskrift om brannforebygging § 6
Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Vi kan pålegge deg nødvendige tiltak for å ivareta kravene til brann sikkerhet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vi skal sørge for at saken er så godt belyst som mulig, før vi fatter et vedtak. Du har derfor fått varsel om mulige vedtak, og fått mulighet til å uttale deg i saken, jf. forvaltningsloven § 16.

Med vennlig hilsen

Anita Holtet
Seksjonsleder

Frida Stiegler-Hagen
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse
Sykehusveien 10, 1474
LØRENSKOG
Tlf: 67 91 04 00
E-post: forebyggende@nrbr.no
Org.nr: 976 634 438

Fakturaadresse
Nedre Romerike brann- og redningsvesen
c/o Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG
www.nrbr.no

Side 3 av 3

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Br. 2310/EB/mp

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Bjerkelivegen 9		106/444		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Tomannsbolig	4.12.84 24.3.80	5.12.84 27.3.80	B-59/80
Byggherre		Adresse		Tlf.
Lena og Ulf Ristebråten		Bjerkelivegen 9, 2000 Lillestrøm		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Bjørn Nærstad		Kamphusvegen3, 2010 Strømmen		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ole Kr. Hallingstad		Bjørnsonsgt. 63, 2000 Lillestrøm		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget: **Hybelleilighet.**

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Se punktene 1, 2, 3, 11 på brukstillatelse datert 8.10.82
Se bruksattest for sanitæranlegg datert 5.12.84.
Leieareal: 59 m².

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato: Rølingen, den 6. desember 1984.

Stempel: **Bygningssjefen i Rølingen**

Underskrift: *Eivind Salte*

Nr 2128 Forlag, Sem & Stenensen A/S, Oslo, 12 - 79

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggetøyvemyndighet

RÅLINGEN KOMMUNE
Bygningsavdelingen
Br. 2310/IGM/bl.

MIDLERTIDIG BRUKSATTEST FOR SANITERANLEGG

Firma Saniter og Varme
1900 FETSUND
.....

Etter besiktigelse foretatt den 30.6-82 gis herved midlertidig
bruksattest for saniteranlegget på eiendommen

Bjerkelivn. 9 gnr. 106 bnr. 444

Eier: Ulf Ristebråten P.adr.: Bjerkelivn. 9

Merknader:

1. Avløp fra sikkerhetsventil mangler.
2. U. e. vaskerom er ikke ferdig.
3. I 2. etg. bad er ikke ferdig.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes
innen.....

Rålingen, den 13. juli 1982

BYGNINGS-AVDELINGEN

Trine Salme

Bygningssjef/Avd.ing.

for *Kjell G. Mørnes*
Rørleggerkontroller

Kopi: Byggherren

RÅLINGEN KOMMUNE
BYGNINGS-AVDELINGEN
Br. 2310

HYBELLEILIGHET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR SANITÆRANLEGG.

Arbeidssted (adr.): Bjerkelivegen 9	Gnr. 106	Bnr. 444
Arbeidets art: Hybelleilighet	Bygningens art: Enebolig m/ hybelleilighet	
Anlegget anmeldt dato: 2. juni 1980	Godkjent dato: 3. juni 1980	
Byggherre: Ulf Ristebråten	Adresse: Bjerkelivegen 9	
Anmelder: Sanitar Varme A/S	2000 Lillestrøm	
Ansvarshavende: Arve Pettersen	Adresse: 1900 Fetsund	
	Adresse: " " "	

Etter foretatt befaring den 4. des. 1984 gis herved midlertidig
brukstillatelse for

hele anlegget følgende del av anlegget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Oppvaskbatteri mangler stopper.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

RÅLINGEN, den 5. desember 1984.

BYGNINGS-AVDELINGEN

Trine Salme
Bygn.sjef/Avd.ing.

Arve Pettersen
Rerl.kontroller

Sendes til:

Byggherre

Anmelder

Ansvarshavende

RÆLINGEN KOMMUNE
Bygningsavdelingen
Br. 2310/IGH/bl.

MIDLERTIDIG BRUKSATTEST FOR SANITERANLEGG

Firma Saniter og Varme
1900 FETSUND

Etter besiktigelse foretatt den 30.6-82 gis herved midlertidig
bruksattest for sanitæranlegget på eiendommen

Bjerkelivn. 9 gnr. 106 bnr. 444

Eier: Ulf Ristebråten P.adr.: Bjerkelivn. 9

Merknader:

1. Avløp fra sikkerhetsventil mangler.
2. U. e. vaskerom er ikke ferdig.
3. I 2. etg. bad er ikke ferdig.

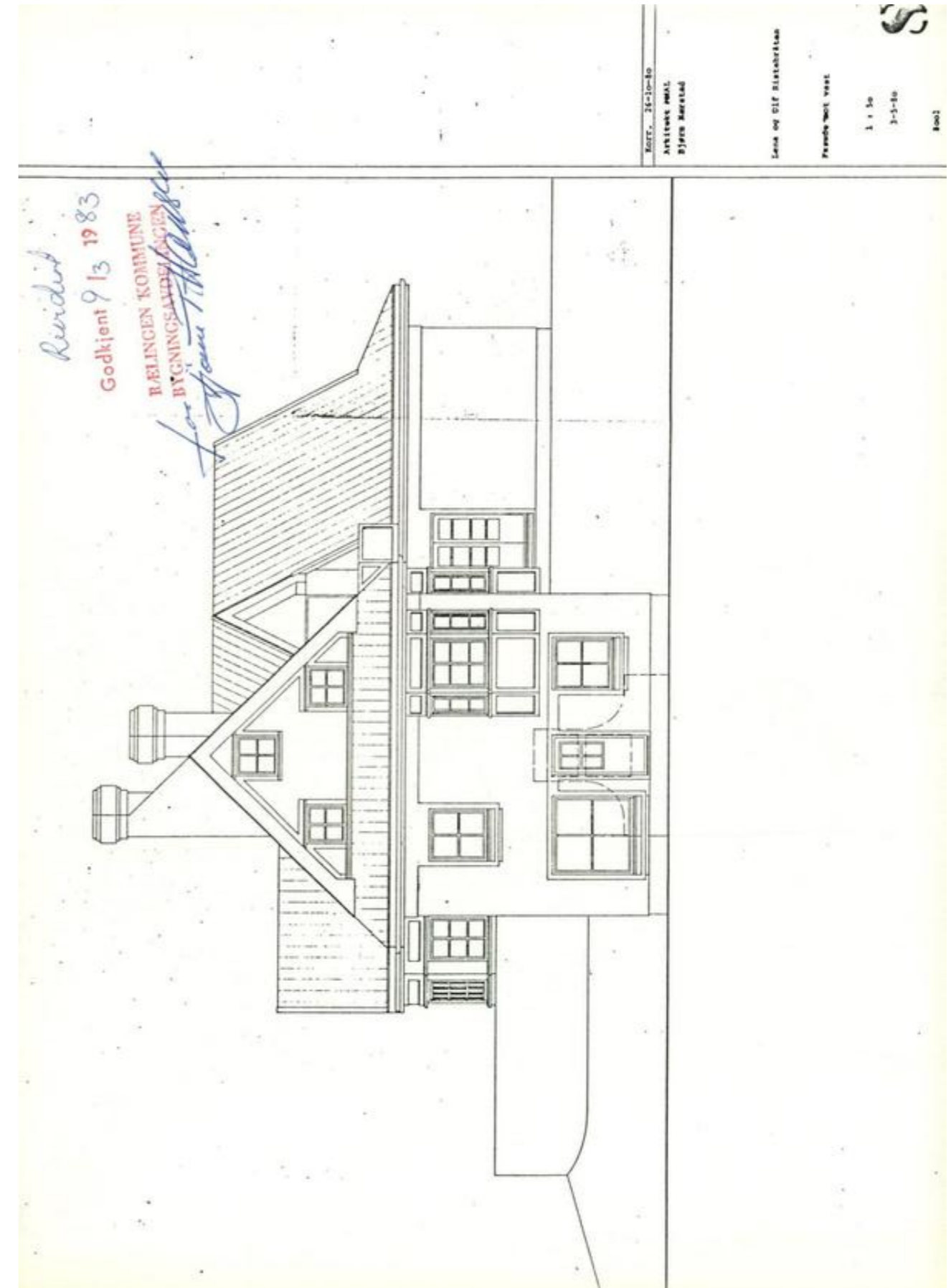
Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes
innen.....

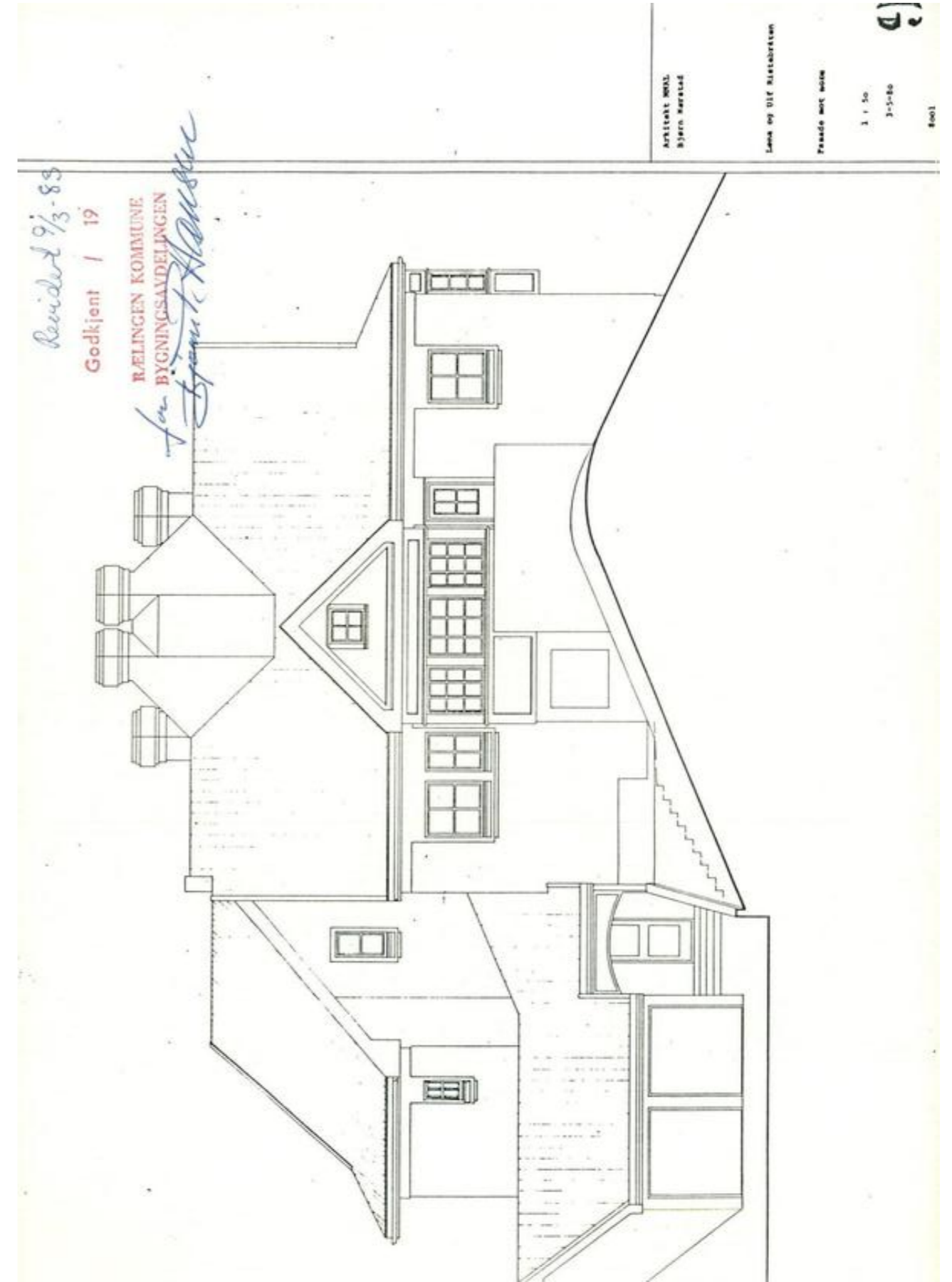
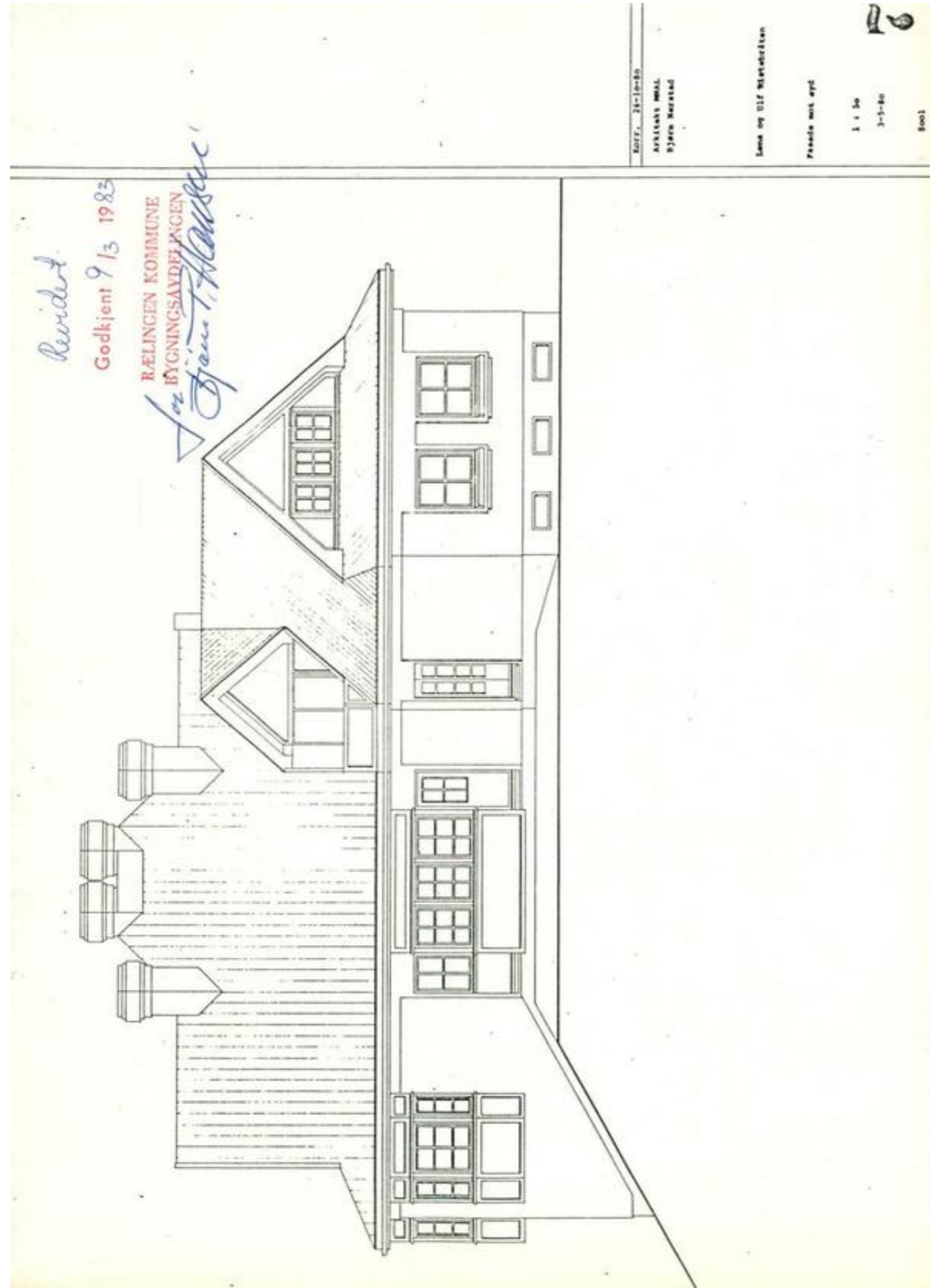
Rælingen, den 13. juli 1982

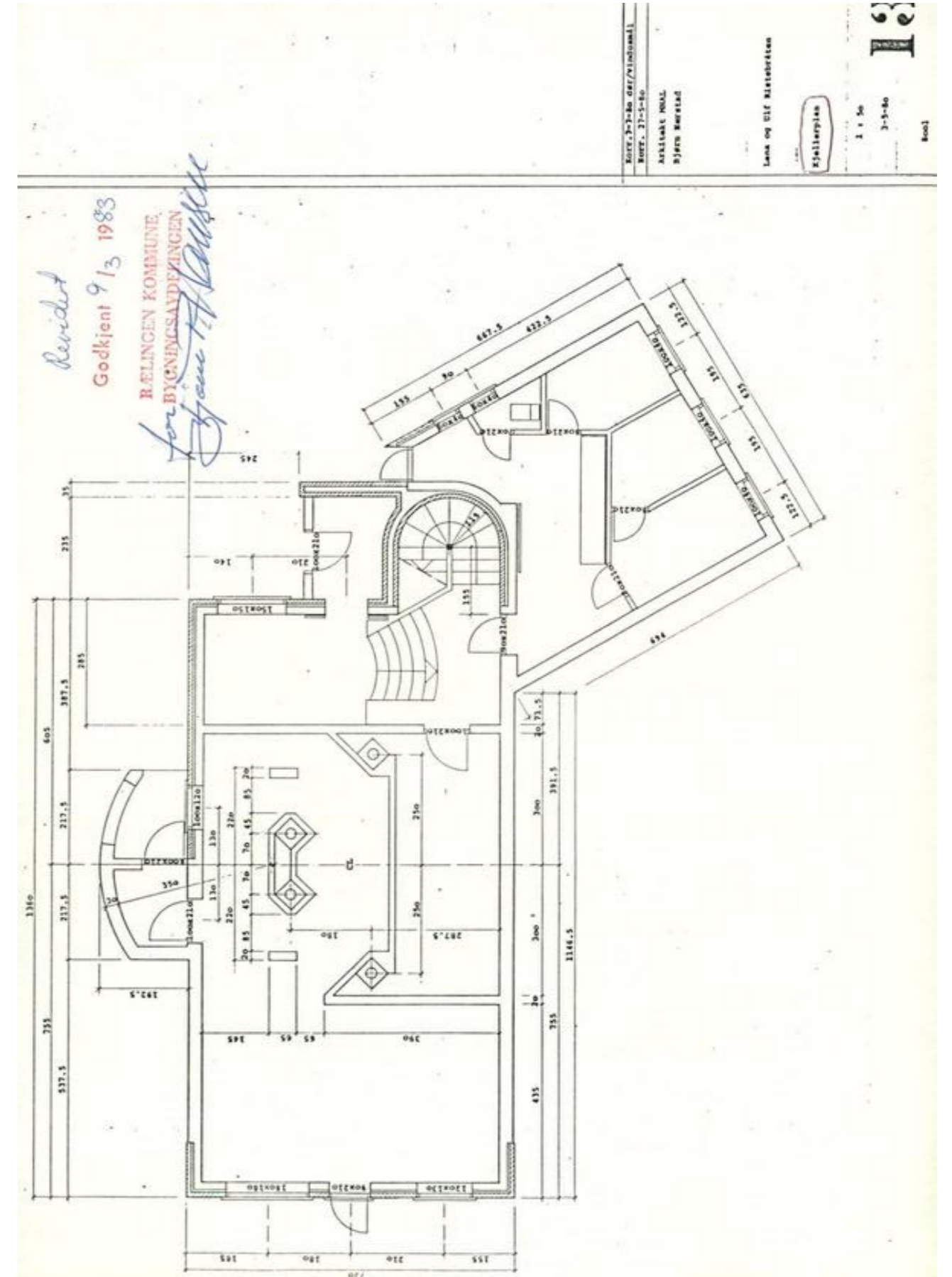
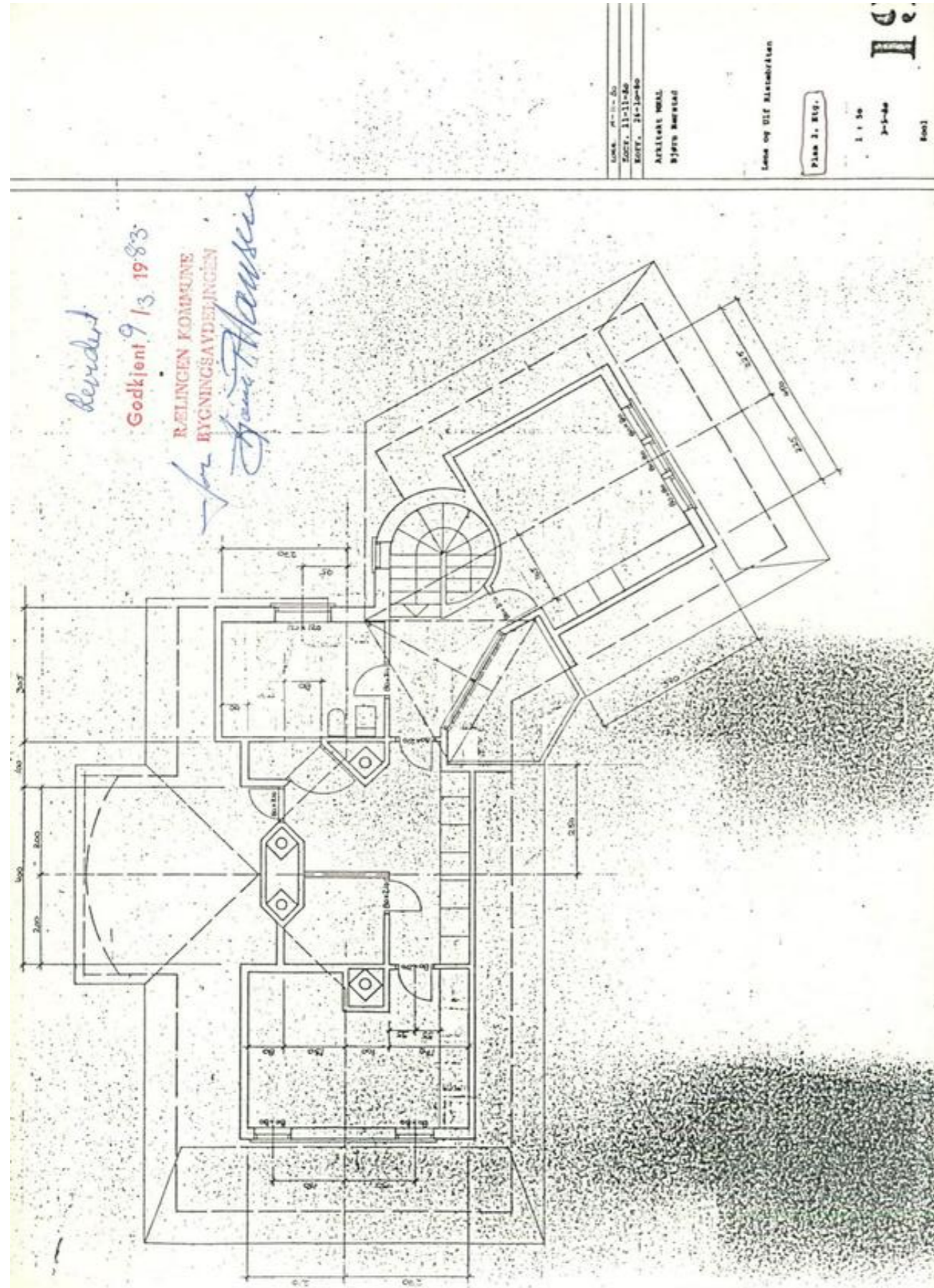
BYGNINGS-AVDELINGEN
Olav Talleu
Bygningsjef/Avd.ing.

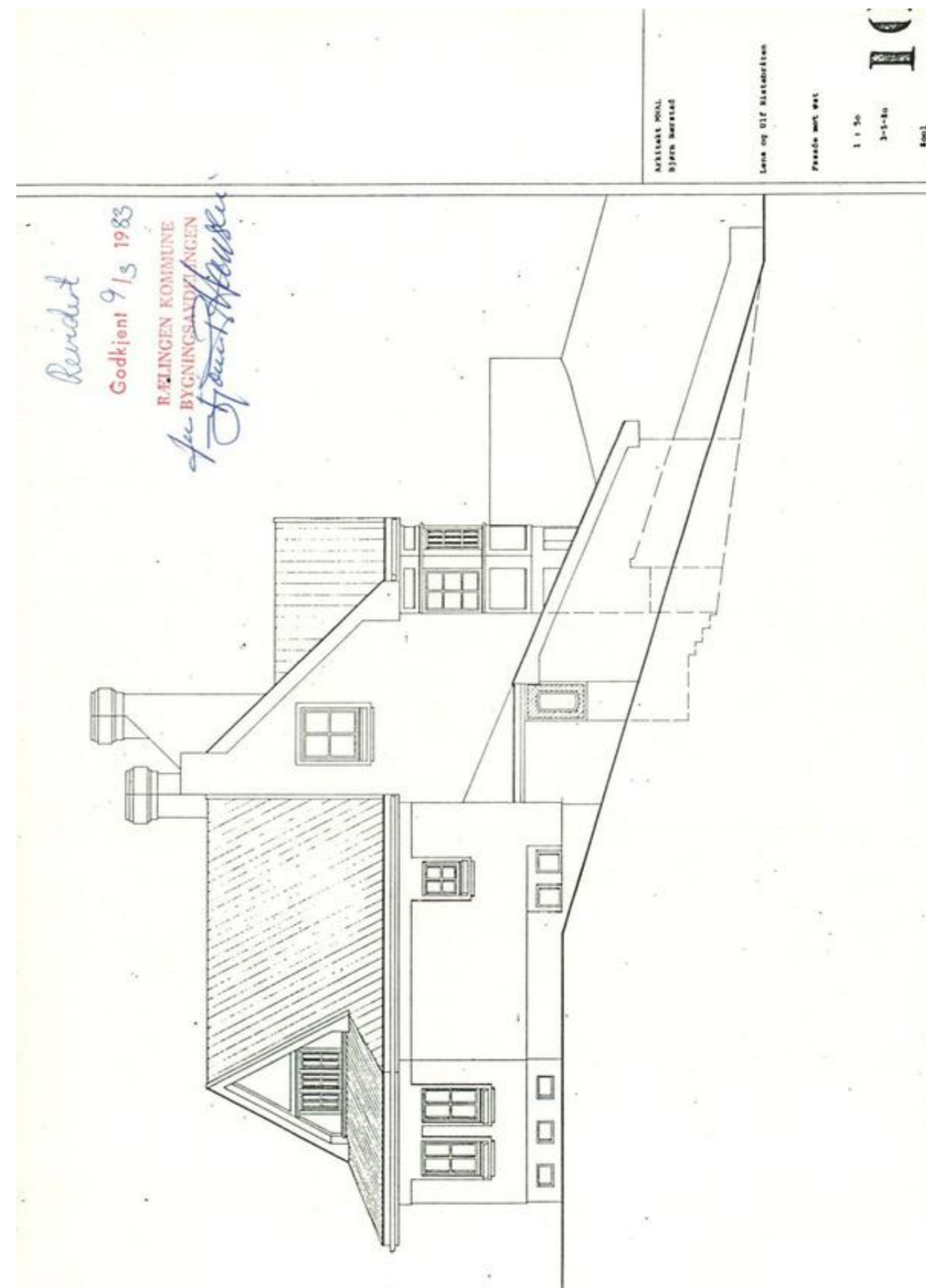
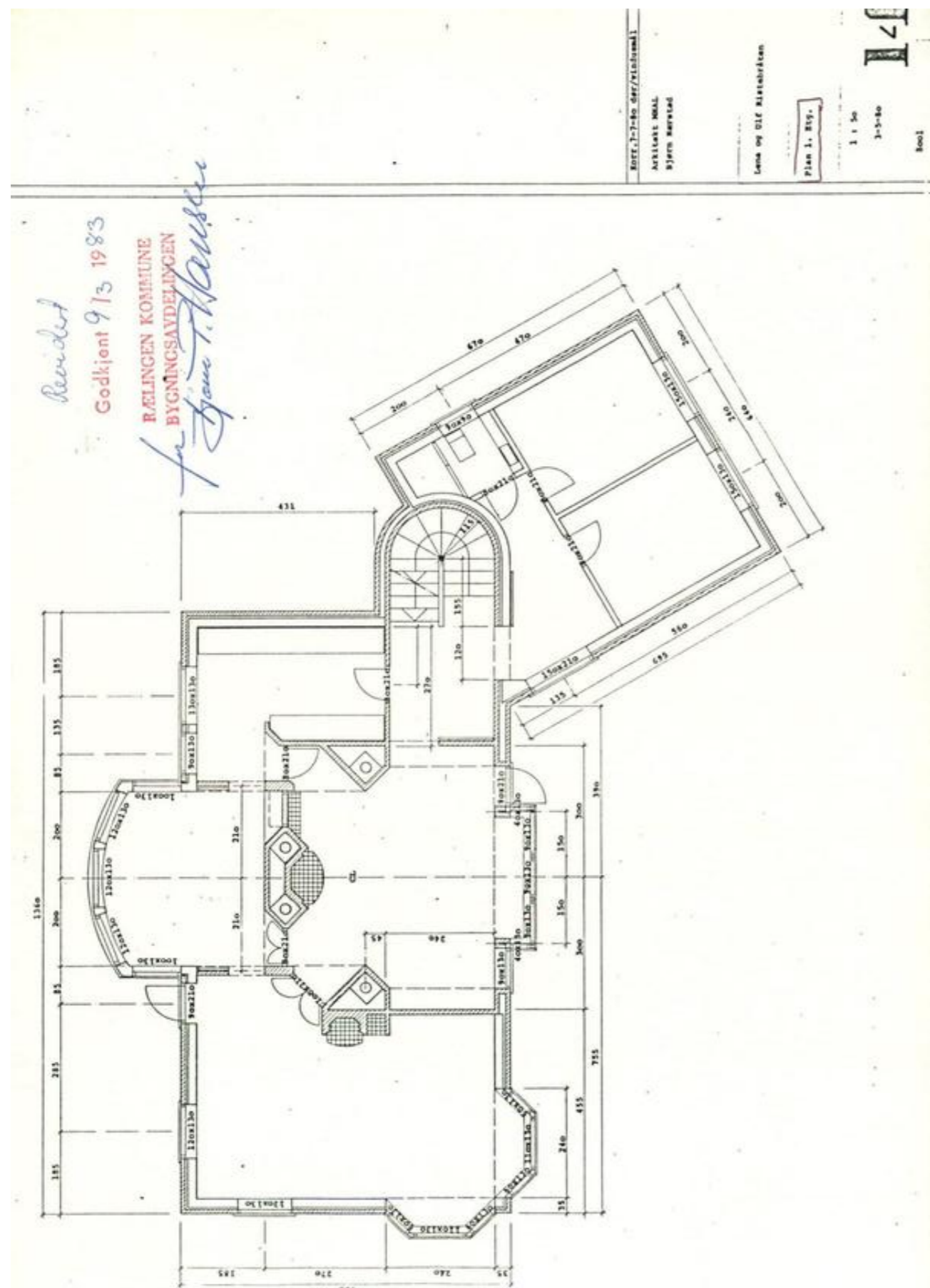
for *Strand G. Mørnes*
Rørleggerkontroller

Kopi: Byggherren









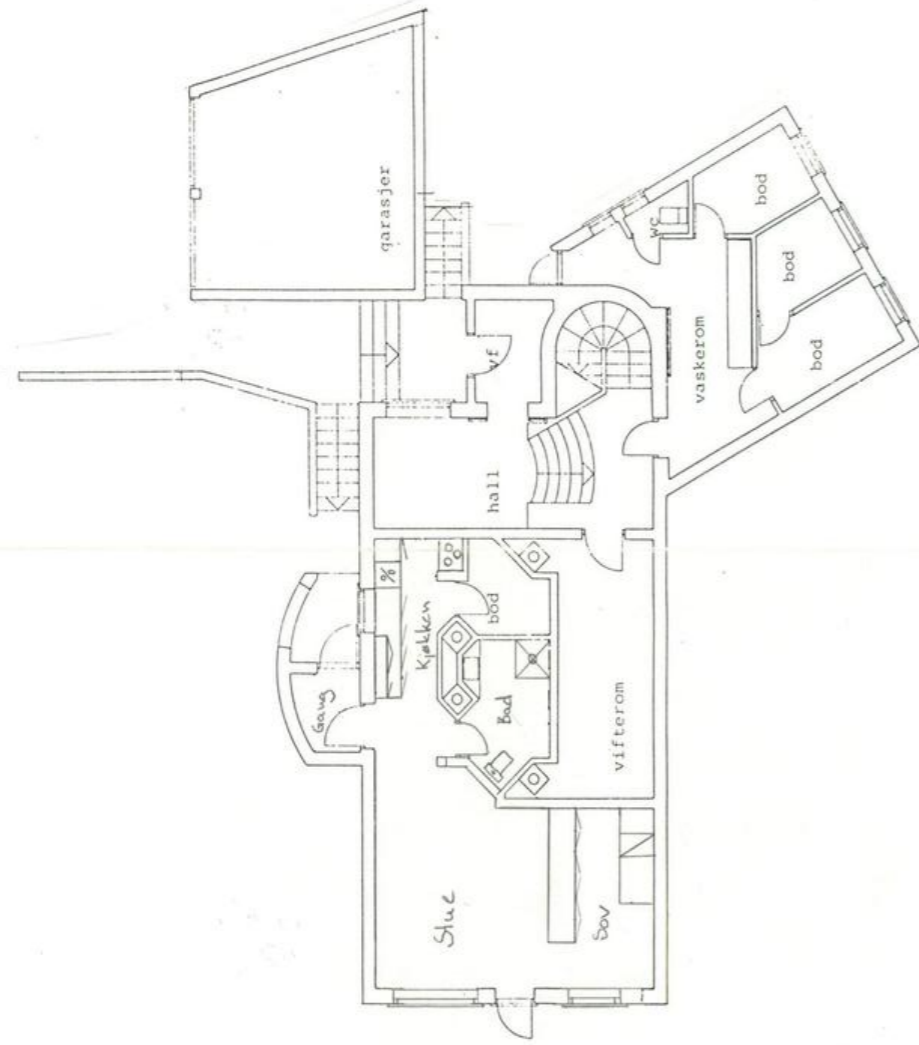
BEIINGEN/TEKNISETAT
04. DES. 1984

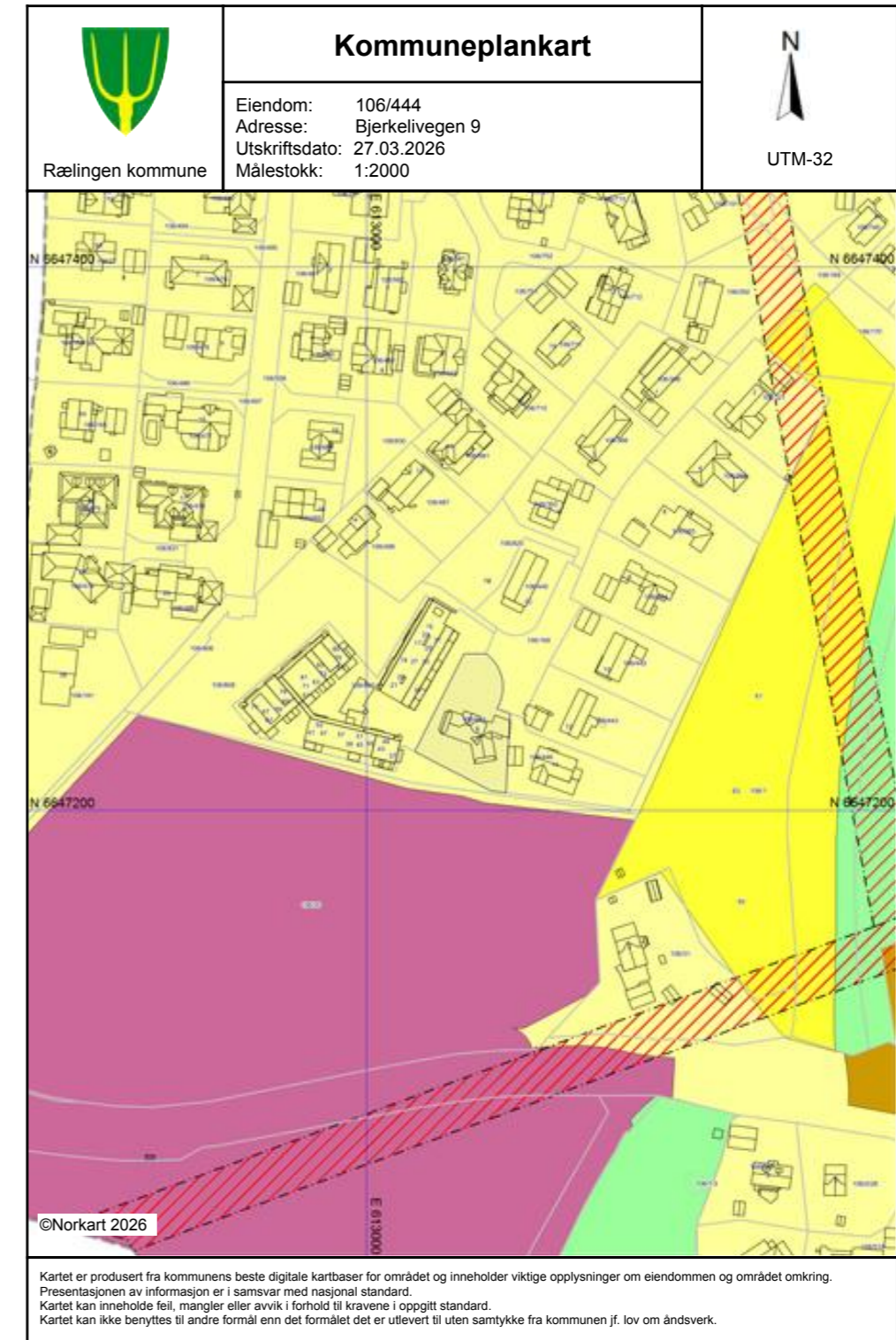
Se tegning
av 9/3-1983

Revisert
Sak nr. B.59/80
Godkjent 12/12/84
Rælingen Bygningråd
Eivind Samuelsen

Bjerkelivn. 9.
2000 LILLESTRØM
Lena & Alf Røstebrotten
1:100

Revidert 3/12-84
Kjellerplan
Hybelkalkylett





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

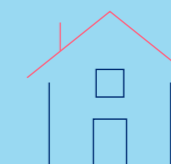
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bjerkelivegen 9, 2005 RÆLINGEN. Gnr. 106, bnr. 444, i Rælingen kommune, oppdragsnr.: 1510260118
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Stig Valskaar

Eiendomsmegler MNEF/Daglig
leder
450 07 095
sv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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