

# Strandvegen 6

RÆLINGEN

notar



Prisantydning Kr. 7 800 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 328/328 kvm  
Megler Kari Killi Tlf 455 04 207

NOTAR.NO

notar



# Strandvegen 6

**Stor og innholdsrik enebolig | Godkjent som hel-2mannsbolig | Gode leieinntekter | Attraktiv område i utvikling**

Adresse	Strandvegen 6 2005 RÆLINGEN
Prisantydning	Kr 7 800 000,-
Omkostninger	Kr 196 090,-
Totalpris	Kr 7 996 090,-
BRA-i/BRA Total	328/328 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1964
Soverom	5

Kari Killi v/ Notar har gleden av å presentere en romslig enebolig med attraktiv beliggenhet ved Torva, rett ved Elvebredden av Nitelva.

Eiendommen ligger i et rolig boligområde med kort vei til barnehager, skoler og offentlig transport. Dette er et naturskjønt område, uten gjennomgangstrafikk og er et område i utvikling. Med kort gange til Lillestrøm by, får man her en sentral eiendom med tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet.

Vi fremhever:

- Attraktiv beliggenhet i et område i utvikling
- Gode utleieinntekter, attraktivt leiemarked
- Kort gange til Lillestrøm by og togstasjon
- Flere uteplasser, takterrasse og stor hage
- Kjeller med vaskerom og god takhøyde
- Parkering i dobbelgarasje på 49 kvm, med adkomst inn til huset
- Trygg gang- og sykkelvei til Rud barneskole

Velkommen!

## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



### Kari Killi

Eiendomsmegler  
455 04 207 / kari.killi@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	39
Vedlegg	41
Budgivning	110

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen har en svært gunstig beliggenhet like i utkanten av Lillestrøm, der du kan nyte det beste fra begge verdener bylivets puls i Lillestrøm og den rolige atmosfæren i Rælingen.

Eiendommen har praktisk beliggenhet i nærhet til Lillestrøm. Lillestrøm stasjon som byr på gode togforbindelser med blant annet flytog og hurtigtog til Oslo som tar ca. 12 minutter. Ca 25 minutter til Gardermoen med bil. I tillegg kan man sykle eller gå via en flott opparbeidet gang/sykkelvei, alternativt via en skogsvei til Ahus.

Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetiltak. Marikollen ungdomsskole ligger i nærhet til eiendommen samt Rælingen og Lillestrøm videregående.

Strømmen ligger ikke langt unna boligen og her finnes flere hyggelige spisesteder og kaféer, i tillegg til blant annet bank, vinmonopol, apotek og bensinstasjoner m.m. Strømmen Storsenter, som er plassert i sentrum er et av Norges største kjøpesenter med sine ca. 200 butikker og flere serveringssteder.

I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområder i Rælingsåsen. Herfra kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen, med Østmarkas beste utsikt. Der er det satt ut benker og bord, samt en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Utsikten er vel verdt turen opp. Det er også fine bademuligheter ved Åmodtdammen.

Marikollen er et gunstig utgangspunkt for flotte turer innover marka i både sommer- og vinterhalvåret. Rælingen kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene enda morsommere for både store og små. Marikollen har en flott idrettspark med alpinbakke, lysløyper, skøytebane, kafeteria/varmestue og flere fotballbaner. Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Strandvegen 6, 2005 RÆLINGEN

### OPPDRAGSNUMMER

23-0080/26

### SELGER

Solrunn Johanne Hustad

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 104, bruksnummer 350, , ideell andel 1/1.  
i Rælingen kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

E

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk i 2025 var 11209 kWh for hoveddel.

Utleiedel har egen måler, og har hatt et strømforbruk på 9000 kilowatt timer pr.år.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. april 2026.

### TOMT

Eiet tomt på 796 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 795,7 kvm.

Tomten er opparbeidet med hage og parkeringsareal.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 15.05.2026. utført av Kenneth Sørlil.

### BYGGEÅR

1964

## BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført over to plan med kjeller i 1964, og er bygget i trekonstruksjoner som var vanlig for byggeperioden.

Byggegrunnen består av løsmasser, og fundamenteringen er utført med såleblokk under grunnmuren.

Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker.

Dreneringen er hovedsakelig fra byggeåret 1964, men deler av den ble fornyet i 2013.

Bygningens vegger består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, tekket med steinbelagte stålplater.

Taket er utstyrt med aluminiumsrenner, nedløp og beslag.

Etasjeskillerne er bygget med trebjelkelag mellom 1 og 2 etg. Betong mellom 1. etg og kjeller, og det er et betongdekke mot grunn.

Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags, 3-lags og koblede glass, datert fra byggeåret og 1985. Hovedytterdøren er i teak, og det finnes en malt balkongdør i tre.

Eiendommen har en balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord, samt en veranda i betong med flislagt gulv. Det er en trapp i betong og en annen trapp laget av impregnerte materialer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

· Det er avvik:

Det er registrert spredte råteskader på kledning i 2. etasje, samt sprekker i kledningen i 1. etasje. I tillegg er det observert bobledannelse i malings sjiktet på kledning i 1. etasje. Forholdene indikerer at kledningen over tid har vært utsatt for fukt påvirkning, enten som følge av mangelfull overflatebehandling, sviktende drenering av vann eller utilstrekkelig lufting bak kledningen. Sprekker i kledningen kan bidra til ytterligere vanninntrengning, mens bobler i malingen tyder på fukt som er fanget bak malingslaget og som presser seg ut.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

· Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Observasjonene indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktinntrengning over tid, enten som følge av lekkasje gjennom takteking, svikt i beslag eller utilstrekkelig ventilasjon i kaldt loft. Fuktskjolder viser at materialene har vært påvirket av unormale fuktforhold, og dette kan ha gitt redusert styrke, misfarging, begynnende råtedannelse eller svekket funksjon i treverk og isolasjon. Omfanget kan variere, men funnet er et tydelig tegn på at takkonstruksjonen ikke lenger fungerer optimalt med hensyn til fukttransport og avrenning.

Det er observert muselort på loftet, noe som indikerer at det har vært eller fortsatt er aktivitet av mus i bygningskonstruksjonen. Tilstedeværelse av muselort tyder på at gnagere har funnet adgang til loftsrommet, ofte via utettheter i ytterkonstruksjonen, ventiler eller gjennomføringer. Slike forhold kan forekomme over tid uten å være umiddelbart synlige, særlig på loft hvor inspeksjon skjer sjeldnere. Observasjonen indikerer dermed en mulig etablering av skadedyr i bygget.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er avvik:

Vinduene består av koblede glass, en eldre konstruksjonsløsning der to glassrammer er montert sammen for å oppnå bedre isolasjon enn enkelt glass. Løsningen fungerer fremdeles teknisk, men har generelt lavere energieffektivitet og høyere varmetap sammenlignet med moderne isolerglass. Koblede glass krever løpende vedlikehold for å bevare funksjonaliteten, blant annet jevnlig kontroll av kitt, maling og beslag for å hindre luft- og fuktlekkasjer. Vinduene vurderes å være i brukbar stand, men alderen og konstruksjonen innebærer at de har kortere restlevetid enn mer moderne alternativer.

Vinduene har nådd en alder (over 40 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er avvik:

Ruten i døren nådd en alder (over 40 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Terrassedør er fra 1985.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er avvik:

Det er observert enkelte sprekker i heltre eikegulv, samt noe generell slitasje i overflater på både vegger og gulv i hele boligen. Slike forhold anses som normale bruksspor og aldersrelaterte endringer, særlig i boliger som har vært i ordinær bruk over tid. Sprekker i heltre gulv kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i treverket, ofte relatert til variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året. Slitasje på vegg- og gulvoverflater fremstår som kosmetisk og er forenlig med normal bruk. Det er ikke registrert funksjonssvikt, og boligen fremstår generelt som velfungerende.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, noe som indikerer at konstruksjonen er kommet langt i sin aldringsfase.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: · Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Kryp kjelleren fremstår med en uavklart konstruksjonsmessig situasjon, der dagens tilstand indikerer mulig svekkelse i bærende elementer og utilstrekkelig dokumentasjon av konstruksjonens oppbygning. Observasjoner i området tyder på forhold som fuktpåvirkning, synlige skader eller deformasjoner som kan utvikle seg dersom de ikke avklares, og manglende oversikt over konstruksjonens faktiske kapasitet gjør det vanskelig å vurdere sikkerhetsnivået. Den kombinerte usikkerheten knyttet til tilstanden i kryp kjelleren og fraværet av teknisk verifisering gir grunn til bekymring for skadepotensialet, både for byggets strukturelle integritet og for videre utvikling av skjulte skader.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er avvik:

Innvendige dører er av eldre type og fremstår med normal alder og bruksslitasje. Det er registrert slitasje i overflatene, herunder merker, riper og noe redusert finish, samt slitte dørhåndtak. Forholdene vurderes som kosmetiske og er i hovedsak knyttet til materialenes alder og tidligere bruk, uten at det er påvist funksjonssvikt i dørblad eller beslag.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Det er avvik:

Ved gjennomført indikasjonsmåling av vegger ble det registrert forhøyede fuktverdier i flere målepunkter. Målingene indikerer at konstruksjonen kan være påvirket av fukt, enten som følge av pågående fukttilførsel eller tidligere fuktskader som ikke er tilstrekkelig uttørket. Indikasjonsmålingene gir ikke grunnlag for å fastslå nøyaktig fuktinnhold eller årsak, men resultatene avviker fra det som anses som normalt for tilsvarende bygningsdeler og

gir dermed grunn til videre undersøkelse. Det kan ikke utelukkes at fukten stammer fra utettheter i bygningskroppen, kondensproblematikk eller lekkasjer fra tilstøtende konstruksjoner eller installasjoner.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: · Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: · Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene, noe som innebærer at rørsystemet er i en aldrende fase der materialenes styrke, korrosjonsmotstand og tetthet gradvis kan være svekket. Eldre vannledninger vil naturlig utvikle avleiringer, redusert vannføring, korrosjon og økt risiko for punktlekkasjer. Selv om anlegget kan være funksjonelt på vurderingstidspunktet, gir alderen en tydelig indikasjon på at de tekniske sikkerhetsmarginene ikke lenger er på nivå med dagens standard for rørinstallasjoner. Det er også større sannsynlighet for at svekkelser i rørvegger og koblinger vil utvikle seg uten synlige forvarslar, noe som gjør systemet mer sårbart for skader.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som betyr at den har passert normal forventet brukstid for denne typen installasjon. Over tid vil varmtvannstanker være utsatt for korrosjon, slitasje på anoder, redusert isolasjonsevne og svekkelser i både tank og tilhørende tilkoblinger. Når en tank når denne alderen, øker sannsynligheten for lekkasje, redusert energieffektivitet og teknisk svikt betydelig. Selv om tanken kan fungere på vurderingstidspunktet, vil dens alder være en klar indikator på at tekniske sikkerhetsmarginer er svekket og at risikoen for driftsstans eller følgeskader er forhøyet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, noe som innebærer at anlegget er i en aldriingsfase hvor funksjon, kapasitet og materialkvalitet gradvis kan være svekket. Drenering utsettes over tid for jordtrykk, setninger, røtter, avleiringer og generell slitasje som kan føre til redusert vannavledning og risiko for tilstopping. Når anlegget overskrider denne aldersgrensen, er det ikke lenger mulig å forutsette at dreneringen fungerer etter intensjon, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader på vurderingstidspunktet. Aldersmessig forringelse gir økt sannsynlighet for at dreneringen ikke håndterer fukt- og overflatevann på en tilstrekkelig måte, noe som kan påvirke grunnmurskonstruksjonen negativt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Det er avvik:

Grunnmuren er av eldre dato og fremstår som tradisjonell for byggets alder og utførelse. Det ble gjennomført visuell befarings av tilgjengelige deler på befaringsstidspunktet, og det ble ikke registrert synlige skader, sprekker, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svikt i konstruksjonen. Forholdene som lot seg inspisere ga et generelt inntrykk av at grunnmuren fungerer tilfredsstillende ut fra alder og bruk, uten tegn til pågående skader eller unormale belastninger.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Det er påvist utilstrekkelig fallforhold og stedvis flatt terreng inn mot grunnmur. Terrengtet heller delvis mot bygningen, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette medfører at nedbør og smeltevann i perioder kan bli stående eller samle seg langs grunnmuren, særlig ved kraftig regn eller snøsmelting. Forholdene vurderes som ugunstige med tanke på fuktsikring av konstruksjonen, og avviker fra anbefalt praksis der terrengtet normalt skal ha fall bort fra bygningen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Det er registrert at både utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette indikerer at ledningsnettene er i en alder hvor materialslitasje, korrosjon, redusert styrke og mulig svekket funksjon må forventes. For avløpsledninger kan dette innebære økt risiko for deformasjoner, tilstoppinger, rotinntrengning og lekkasjer, mens vannledninger kan være mer utsatt for brudd, lekkasjer eller trykktap som følge av svekkede rørmaterialer. Selv om ledningene fortsatt er i drift, er de i en fase hvor aldning og teknisk forringelse er normalt, og hvor hyppigere kontroll og eventuelle tiltak bør vurderes.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, noe som tyder på at ytterveggen mot grunnen ikke er tilstrekkelig beskyttet mot inntrengende fukt. Observasjonene kan ha sammenheng med mangelfull eller aldrende utvendig fuktsikring, utilstrekkelig drenering, terrengfall mot bygningen eller naturlig fukttransport gjennom murkonstruksjonen. Fuktpåvirkningen vurderes å være av en slik karakter at den over tid kan gi redusert funksjon i konstruksjonen og påvirke kjellerens bruksegenskaper og innneklima.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 1978.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært, 1995

Beskrivelse: Begge bad er oppusset for 31 år siden av huseier.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rælingen kommune, ukjent årstall

Beskrivelse: I forbindelse med utbedring av Strandvegen ble oppkjørsel gravd og kontrollert og funnet i orden.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Det er lagt ny drenering på to av fire vegger i 2013. Fuktmerker på en vegg i en bod.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: I garasje er det gjort utbedrende tiltak, det er montert ionanlegg som holder det fuktfritt.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Muselort på loft observert.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Seko elektro, Skedsmokorset, 2025

Beskrivelse: El anlegg sjekket og godkjent i 2025.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: El anlegg sjekket og godkjent i 2025.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Tak og beslag, Gjerdrum, 2013

Beskrivelse: Bytte av tak, nytt tak ble lagt i 2013, da det ble observert fukt i innertaket på loft.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Leilighet i 2 etasje på 79 kvm som leies ut.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Tidligere registrert som tomannsbolig, er i dag registrert med ett gårds og bruksnummer.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Skal bygges blokker på motsatt side av veien, Strandvegen 3-5.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport/takst utført av godkjent takstmann 15/5-2026.

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2019:

· Bygningen har malt balkongdør i tre.

2018:

- Byttet sikringer i sikringskapet.

2013:

- Deler av drenering er fra 2013.

2011:

- Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
- Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.

2000:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1998:

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1993:

- Bad med fliser på gulv og vegger.

1985:

- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.
- Resten av vinduene er fra 1985.
- Terrassedør er fra 1985.

1982:

- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Rælingen kommune og er i kommuneplanens arealdel 2022–2033 avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan «Rv 120 med tilstøtende vegnett på strekningen Skolevegen – Aamodt», vedtatt 14.11.1983, hvor eiendommen er regulert til boligformål. I tillegg berøres en mindre del av eiendommen av detaljreguleringen «Borgensberget» (plan ID 192), vedtatt 15.06.2016, hvor et mindre areal er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg.

Planopplysningene viser ingen pågående kommuneplaner, kommunedelplaner eller reguleringsplaner under arbeid som berører eiendommen per produksjonsdato.

Kommuneplankartet viser videre at eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse, med nærhet til friområder og Nitelva. Deler av nærområdet omfattes av hensynssoner knyttet til flomfare og friluftsliv.

Det skal bygges blokker på motsatt side av veien, Strandvegen 3-5. Strandvegen 4 er å anse som en utviklingstomt hvor det vil bli oppført nybygg på lang sikt. For mer informasjon se vedlagt situasjonskart i salgsoppgaven samt prosjektet Elvero som ligger ute på Finn.no. Prosjektet har salgsstart i høst 2026.

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumpe i forstue, varmekabler på bad, vedovn i 1. etasje og åpen peis i 2. etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2000.

Utført el-kontroll desember 2025. Alt elektrisk er rettet etter denne kontrollen.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Eiendommen har godt av parkeringsmuligheter. Parkering i dobbelgarasje på 49 kvm og parkering på egen gårdsplass. Det er adkomst via garasje inn til huset.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Boligen er godkjent med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål. Eiendommen er per i dag registrert hos kommunen som enebolig, men er i ferdigattest og tegninger godkjent som hel- tomannsbolig.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen for hel tomannsbolig, datert 25.11.1964.

Godkjente byggetegninger datert 02.03.1963. Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygg. Disse er ikke datostemplet.

Videre er eiendommen matrikelført som enebolig, og ikke som hel tomannsbolig.

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

25.11.1964.

#### **RADONMÅLING**

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

#### **INNHold**

1. Etasje: Entré, gang, bad, kjøkken, 2 soverom og 3 stuer.

2. Etasje: Gang, bad, kjøkken, 2 stuer og 3 soverom.

Kjeller: Gang, garasje, vaskerom og 6 boder.

#### **STANDARD**

Boligen har varmepumpe i forstue, varmekabler på bad, vedovn i 1. etasje og åpen peis i 2. etasje.

#### **STUE/SPISESTUE (1.ETASJE)**

Boligen har en romslig og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Stuen har en åpen og fleksibel planløsning som gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov.

I tilknytning til stuen ligger en hyggelig spisestue med naturlig plass til større spisegruppe – et perfekt samlingspunkt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster. De åpne løsningene mellom rommene skaper en god flyt og bidrar til en lys og trivelig atmosfære gjennom hele oppholdsarealet. Fra stuen er det utgang til terrasse/hageområde, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

For ekstra komfort er det installert både vedovn og varmepumpe, som bidrar til lun varme og energieffektiv oppvarming gjennom året. De gode oppholdsarealene gjør forstuen til et naturlig samlingspunkt i boligen.

#### **TERRASSE**

Stor og solrik terrasse med flislagt dekke og elektrisk markise som gir behagelig skygge på varme sommerdager. Her er det god plass til både spisegruppe og lounge-møbler, og terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av

stuen. De gode solforholdene og den hyggelige utsikten mot nærområdet og vannet skaper en innbydende ramme for både avslapning.

#### STUE/SPISESTUE (2.etasje)

Lys og hyggelig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Stuen har en lun og innbydende atmosfære med åpen peis som skaper både varme og trivsel på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til balkong, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. I tilknytning til stuen ligger en romslig spiseavdeling med plass til større spisebord.

#### BALKONG

Romslig og solrik balkong med god plass til sittegruppe og hyggelige sammenkomster. Balkongen har direkte adkomst fra stuen og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her kan du nyte flotte utsiktsforhold mot nærområdet og elven, samtidig som den skjermede plasseringen gir en lun atmosfære

#### KJØKKEN (1.etasje)

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate som gir godt med arbeids- og oppbevaringsplass. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med komfyrvakt samt ventilator med avtrekk til det fri. I tilknytning til kjøkkenet er det en hyggelig spisekrok med plass til spisebord, hvor store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en trivelig atmosfære. Kjøkkenet fremstår praktisk og romslig med god plass til både matlaging og hyggelige måltider.

#### Kjøkken (2.etasje)

Kjøkkenet har en praktisk innredning med glatte fronter og gode oppbevaringsmuligheter. Benkeplatene er utført i laminat og stål, som gir robuste arbeidsflater for matlaging i hverdagen. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt ventilator med avtrekk til det fri. Rommet har en funksjonell utforming med god skap- og benkeplass, og vinduet bidrar med fint naturlig lysinnslipp som skaper en lys og trivelig atmosfære.

#### BAD/WC/VASKEROM

##### Bad (1.etasje)

Badet har flislagte gulv og vegger i lyse farger. Rommet er innredet med badekar med dusjløsning, gulvstående toalett og servant med speilskap. Elektrisk gulvvarme bidrar til god komfort. Badet har en eldre standard og utførelse, og det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstillende dagens krav og forventninger til våtrom.

##### Bad (2.etasje)

Badet har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med badekar med dusjløsning, gulvstående toalett og vegghengt servant med speilskap som gir praktisk oppbevaringsplass. Dette er et baderom med eldre standard, og det må påregnes oppgraderinger over tid for å møte dagens krav og forventninger til moderne våtrom.

##### Vaskerom (kjeller)

Et praktisk vaskerom med betonggulv og betongvegger. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### SOVEROM/GARDEROBE

Boligen er i godkjente byggetegninger oppført med 3 soverom i første etg. og 3 soverom i andre etg. Totalt 6 godkjente soverom.

##### Soverom 1

Romslig soverom med gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har praktiske, innebygde garderobeskap som gir sv ert gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til effektiv arealutnyttelse. Et lyst og trivelig rom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

##### Soverom 2(3)

Lyst og trivelig soverom med gode møbleringsmuligheter og naturlig lysinnslipp fra vinduene. Rommet har en praktisk utforming med plass til seng og øvrig møblement, og den åpne løsningen gir en luftig romfølelse. Et

hyggelig rom som også kan benyttes som gjesteværelse, kontor eller TV-stue etter behov. Dette rommet var opprinnelig 2 soverom, som enkelt kan tilbakestilles.

Soverom 3, 4 og 5(2. etasje)

I andre etasje finner du tre soverom med hyggelig atmosfære og gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har praktiske, innebygde garderobeskap og god plass til dobbeltseng, mens de andre soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle rommene har fint lysinnslipp og en lun romfølelse.

#### INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett, laminat, betong og fliser.

Vegger: Trepanel, malte plater, betong og strie.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

#### HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

Kjøøl/frys og vaskemaskin følger ikke med.

#### INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### AREALER

BRA - i: 328 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 328 m<sup>2</sup>

TBA: 55 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 131 m<sup>2</sup> Gang, garasje, vaskerom og 6 boder

1. etasje

BRA-i: 113 m<sup>2</sup> Entré, gang, bad, kjøkken, 2 soverom og 3 stuer.

2. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Gang, bad, kjøkken, 2 stuer og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

2. etasje

22 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Kjeller ble målt til 130,7m<sup>2</sup>.(garasjen ble målt til 49,1m<sup>2</sup>).

Takhøyde kjeller ble målt til 2,24m.

1. etasje ble målt til 113,3m<sup>2</sup>.

Takhøyde stue ble målt til 2,49m.

Takhøyde bad ble målt til 2,48m.

Veranda ble målt til 32,9m<sup>2</sup>.

Utvendig bod ble målt til 7m<sup>2</sup>.

2. etasje ble målt til 84m<sup>2</sup>.

Balkong ble målt til 21,7m<sup>2</sup>.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 7 800 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 33 776,- pr år 2025

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Avløp kr 14 372,58

Feiing kr 595,02

Renovasjon kr 4 354,08

Vann kr 14 454,57

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr 34 831. Fakturert hittil i år kr 11 000.

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 7 108 000,- som primærbolig for 2026

##### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Formuesverdien er opplyst av selger, og er vesentlig høyere enn normalen. Markedsverdi/salgssum burde meldes inn slik at korrekt verdi legges inn som grunnlag. 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 salgsopgaven. 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.

## OMKOSTNINGER

kr. 7 800 000,- (Prisantydning)

-----

kr. 195 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----

kr. 196 090,- (Omkostninger totalt)

-----

kr. 7 996 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Heftelser i eiendomsrett:

21/5-1962 - Dokumentnr: 1962/101635/8 - Erklæring/avtale

Uten omkostninger for kjøperen, har eieren av eiendommen har "Heimly", gr.nr. 104, br.nr. 47, da til enhver tid rett til nødvendig rep., vedlikehold og utbedringer av den på eiendommen "Bogen" liggende vann- og kloakkledning.

## GRUNNBOKSDATO

27.05.2026

## FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Fortsikring

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.05.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS  
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

## MEGLER

Kari Killi, Eiendomsmegler  
Epost: kari.killi@notar.no  
Mobil: 455 04 207

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.80% av kjøpesum (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 7 990,- (inkl. mva.)  
Oppgjørgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

#### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket,

misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

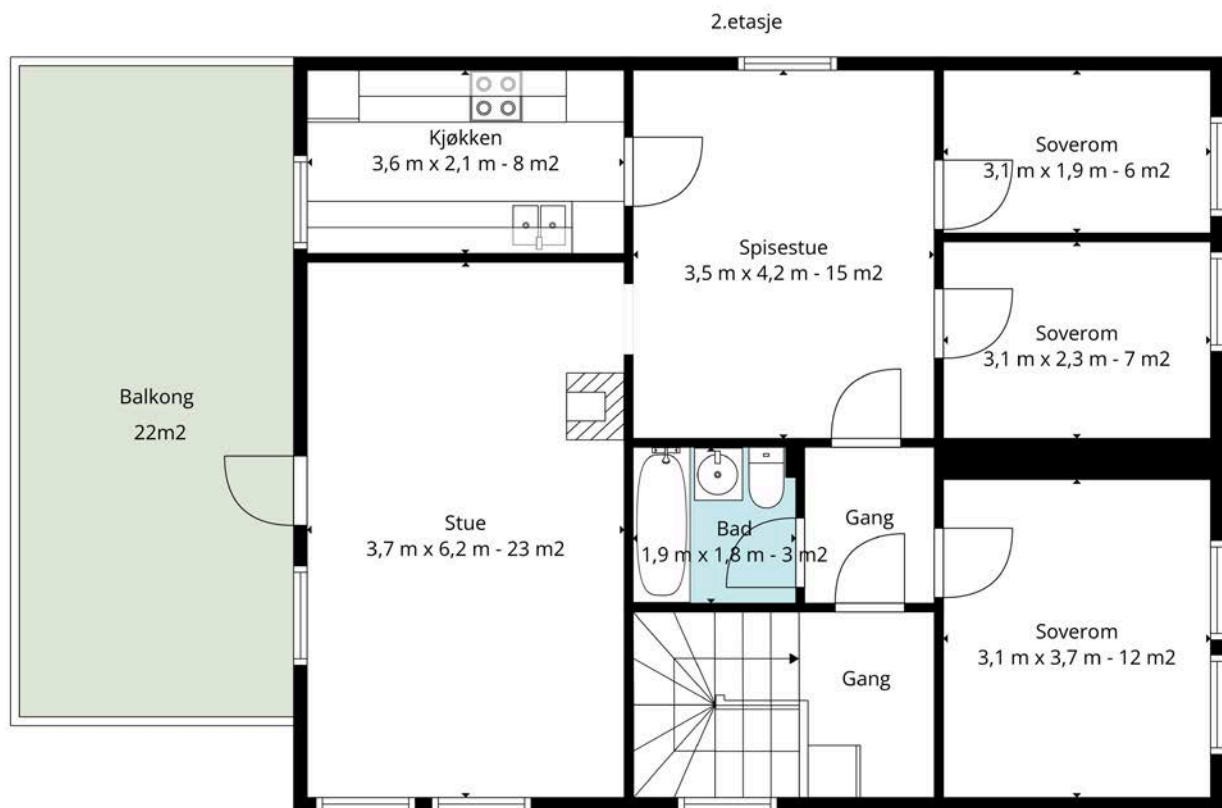
# Plantegning



Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra



# Plantegning



Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra



# Plantegning



Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING


Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.




# Vedlegg

STRANDVEGEN 6

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Strandvegen 6, 2005 RÆLINGEN

 RÆLINGEN kommune

# gnr. 104, bnr. 350

Sum areal alle bygg: BRA: 328 m<sup>2</sup> BRA-i: 328 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 30.05.2026

Oppdragsnr.: 22349-1170

Eiendomsverdi ref nr: AE8055

Foretak: Taksthuset 1 AS

Takstingeniør: Kenneth Andre Sørli



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.



**Rapportansvarlig**

Kenneth Andre Sørli  
Uavhengig Takstingeniør  
ks@th1.no  
403 21 619



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med kjeller fra 1964.  
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Utvendig bod er oppført med trekonstruksjoner.  
Boden ble målt til ca. 7m2.

Garasje er oppført med betongkonstruksjoner.  
Garasjen ble målt til ca. 49m2.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.  
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.  
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

## Enebolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer med koblet glass fra byggeåret.

Resten av vinduene er fra 1985.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkong bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Balkongen er målt til ca. 22m2.

Veranda bygget av betong med fliser på gulv.

Verandaen ble målt til ca. 33m2.

Trapp bygget av betong.

Trapp bygget av impregnerte materialer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggt teknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjelheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Badekar, gulvstående toalett og enkel servant.

Eldre sluk i gulvet uten synlig tettesjikt.

Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 15mm.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Badekar, gulvstående toalett og enkel servant på vegg.

Eldre sluk uten synlig tettesjikt.

Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 11mm.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med betonggulv og betongvegger.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Eldre sluk uten tettesjikt.

# Beskrivelse av eiendommen

Fallforhold målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist er på 55mm. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Ved indikasjonsmåling av vegger ble det funnet forhøyede fuktverdier.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besikket i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har automatsikringer delvis skjult og åpent anlegg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1964. Deler av drenering er fra 2013. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Boligen er etablert i et skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med hage og parkeringsareal. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskaade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

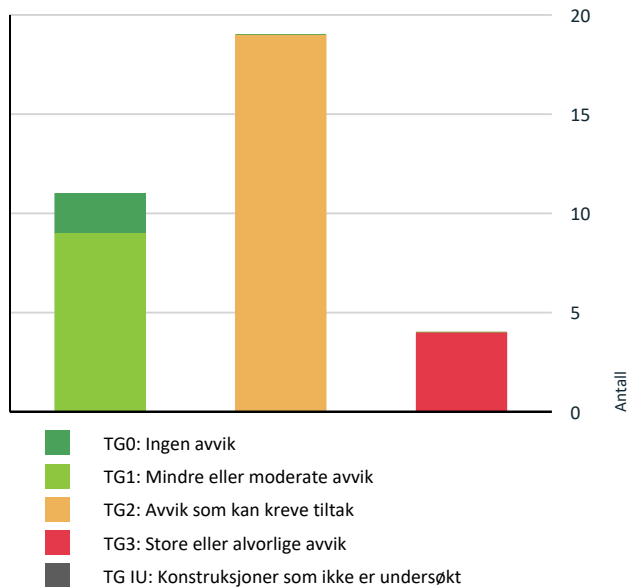
## Enebolig

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

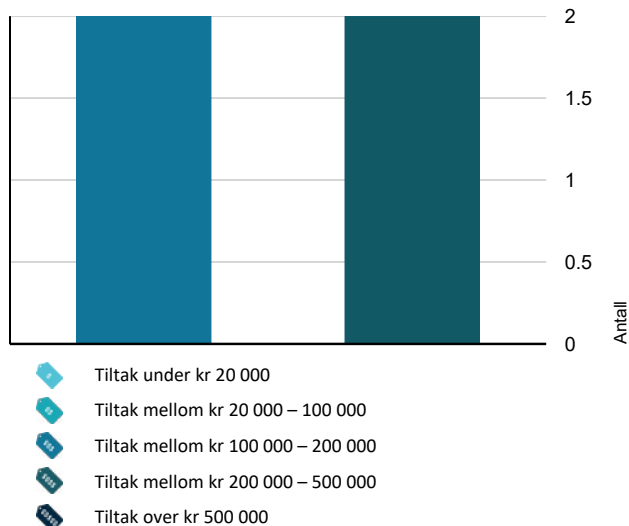
Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

# 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

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1964

### Kommentar

Eiendomsverdi

### Anvendelse

Leilighet

### Standard

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

### Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

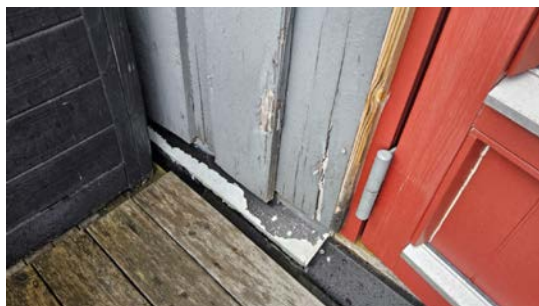
Det er registrert spredte råteskader på kledning i 2. etasje, samt sprekker i kledningen i 1. etasje. I tillegg er det observert bobledannelse i malingsjiktet på kledning i 1. etasje. Forholdene indikerer at kledningen over tid har vært utsatt for fuktpåvirkning, enten som følge av mangelfull overflatebehandling, sviktende drenering av vann eller utilstrekkelig lufting bak kledningen. Sprekker i kledningen kan bidra til ytterligere vanninntrenging, mens bobler i malingen tyder på fukt som er fanget bak malingslaget og som presser seg ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom forholdene ikke utbedres, kan fukt- og råteskader utvikle seg videre og føre til redusert levetid på kledningen, samt økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Dette kan igjen medføre behov for mer omfattende og kostbare reparasjoner. Det anbefales å foreta en nærmere kontroll av berørte områder, herunder åpning av kledning der råte mistenkes. Skadet kledning bør skiftes ut, og øvrig kledning bør repareres, eventuelt sparkles og slipes der dette er hensiktsmessig. Videre bør all kledning overflatebehandles på nytt etter gjeldende anbefalinger, og det bør kontrolleres at konstruksjonen har tilfredsstillende lufting og fuktsikring for å hindre gjentakelse av skadene.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Observasjonene indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktinntrengning over tid, enten som følge av lekkasje gjennom taktekking, svikt i beslag eller utilstrekkelig ventilasjon i kaldt loft. Fuktskjolder viser at materialene har vært påvirket av unormale fuktforhold, og dette kan ha gitt redusert styrke, misfarging, begynnende råtedannelse eller svekket funksjon i treverk og isolasjon. Omfanget kan variere, men funnet er et tydelig tegn på at takkonstruksjonen ikke lenger fungerer optimalt med hensyn til fukttransport og avrenning.

Det er observert muselort på loftet, noe som indikerer at det har vært eller fortsatt er aktivitet av mus i bygningskonstruksjonen. Tilstedeværelse av muselort tyder på at gnagere har funnet adkomst til loftsrommet, ofte via utettheter i ytterkonstruksjonen, ventiler eller gjennomføringer. Slike forhold kan forekomme over tid uten å være umiddelbart synlige, særlig på loft hvor inspeksjon skjer sjeldnere. Observasjonen indikerer dermed en mulig etablering av skadedyr i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til utvikling av råte, mugg og videre nedbrytning av bærende elementer hvis forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette gi redusert bæreevne, dårligere innelima og betydelig økning i reparasjonsomfanget. Det anbefales å gjennomføre en grundigere undersøkelse for å avdekke skadeårsak og omfang, og skadeårsaken må utbedres før eventuell utskifting av skadde materialer. Taktetning, beslag og ventilasjonsforhold bør kontrolleres, og nødvendige reparasjoner bør utføres for å sikre en tørr og fungerende takkonstruksjon fremover.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan mus forårsake skader på isolasjon, dampsperrer og elektriske installasjoner, samt bidra til hygieniske og helsemessige ulemper gjennom forurensning fra ekskrementer og urin. Videre kan aktiv gnaging øke risikoen for følgeskader, herunder brannfare ved skade på elektriske kabler. Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll for å avklare omfanget av aktiviteten, samt iverksette tiltak for å fjerne eventuelle skadedyr, for eksempel ved bruk av godkjent skadedyrbekjempelse. Samtidig bør alle mulige inngangspunkter tettes, og forurenset isolasjon eller annet materiale vurderes fjernet eller sanert for å hindre videre problemer.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer med koblet glass fra byggeåret. Resten av vinduene er fra 1985.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene består av koblede glass, en eldre konstruksjonsløsning der to glassrammer er montert sammen for å oppnå bedre isolasjon enn enkelt glass. Løsningen fungerer fremdeles teknisk, men har generelt lavere energieffektivitet og høyere varmetap sammenlignet med moderne isolerglass. Koblede glass krever løpende vedlikehold for å bevare funksjonaliteten, blant annet jevnlig kontroll av kitt, maling og beslag for å hindre luft- og fuktlekkasjer. Vinduene vurderes å være i brukbar stand, men alderen og konstruksjonen innebærer at de har kortere restlevetid enn mer moderne alternativer.

Vinduene har nådd en alder (over 40 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen av koblede glass er redusert isolasjonsevne, økt risiko for trekk og potensielt høyere energikostnader. Over tid kan mangelfullt vedlikehold føre til råte i rammer og karmen, samt begynnende kondensproblemer mellom glassene. Tiltak anbefales i form av godt og regelmessig vedlikehold, herunder kontroll av kittfuger, maling og tetninger. Dersom vinduene viser tegn til nedbrytning eller funksjonssvikt, kan utskifting til moderne isolerglass være en hensiktsmessig løsning for å forbedre energiutslipp og komfort i bygget.

Eldre vinduer som er over 40 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ruten i døren nådd en alder (over 40 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Terrassedør er fra 1985.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører som er over 40 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklimate og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.



## TG 1 Nyere balkongdør

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.  
Balkongen er målt til ca. 22m<sup>2</sup>.

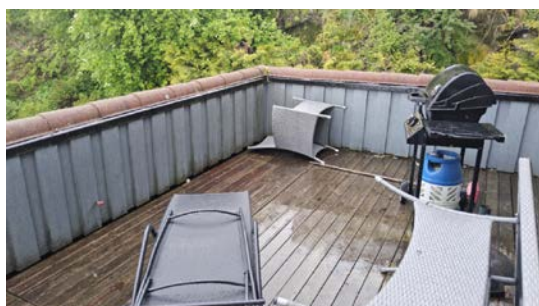
Veranda bygget av betong med fliser på gulv.  
Verandaen ble målt til ca. 33m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp bygget av betong.  
Trapp bygget av impregnerte materialer.

## INNVEDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvedig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

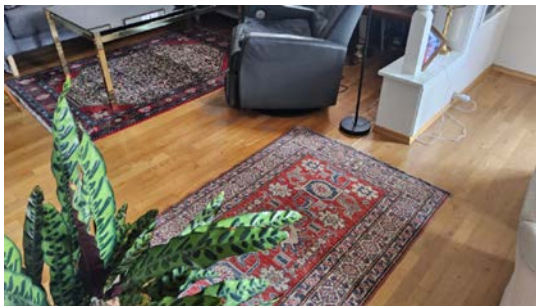
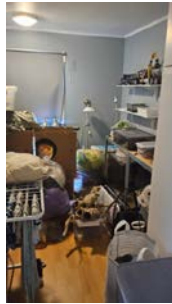
Det er observert enkelte sprekker i heltre eikegulv, samt noe generell slitasje i overflater på både vegger og gulv i hele boligen. Slike forhold anses som normale bruksspor og aldersrelaterede endringer, særlig i boliger som har vært i ordinær bruk over tid. Sprekker i heltre gulv kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i treverket, ofte relatert til variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året. Slitasje på vegg- og gulvoverflater fremstår som kosmetisk og er forenlig med normal bruk. Det er ikke registrert funksjonssvikt, og boligen fremstår generelt som velfungerende.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De påviste forholdene har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke bygningens funksjon eller konstruktive sikkerhet. Dersom man ønsker å forbedre det visuelle uttrykket, kan sprekker i gulvet vurderes utbedret med egnet fugemasse tilpasset tregulv, eller ved sliping og ny overflatebehandling av gulvet. Slitasje på vegger og gulv kan reduseres gjennom ordinært vedlikehold, som maling, overflatebehandling eller utskifting av særlig utsatte flater. Tiltakene er å anse som vedlikeholdsmessige og ikke påkrevd av tekniske årsaker.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1 og 2. Etasje er av trebjelkelag og betongdekke mellom 1. Etasje og kjeller.

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, noe som indikerer at konstruksjonen er kommet langt i sin aldringsfase. Selv om pipen fortsatt kan være funksjonell, vil materialet over tid kunne få redusert motstandsevne mot fukt, temperatursvingninger og mekanisk påvirkning. Slitasje i overflater, fuger og murverk er typiske tegn ved eldre piper, og dette kan medføre økt risiko for at mindre skader utvikler seg uten at det er lett synlig i tidlig fase. Aldringen innebærer også at tidligere utført arbeid og materialstandard kan avvike fra dagens krav og forventninger til sikkerhet og teknisk tilstand.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Konsekvensen av at pipen har passert store deler av sin forventede brukstid er økt risiko for svekket konstruksjon, redusert tetthet og mulige lekkasjer i fuger eller murverk. Dette kan på sikt føre til fuktinntrengning, avskalling, oppsprekking eller i verste fall svekkelse som påvirker brannsikkerheten dersom pipen brukes til fyring. Tiltak bør omfatte jevnlig kontroll av pipen, gjerne ved kvalifisert fagperson eller feiertjeneste, med vurdering av om fuger, overflater eller murverk trenger reparasjon. Dersom det observeres tegn til nedbrytning eller funksjonssvekkelse, bør rehabilitering eller utskifting av innvendig rør/foring vurderes for å sikre trygg og varig bruk.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, noe som tyder på at ytterveggen mot grunnen ikke er tilstrekkelig beskyttet mot inntrengende fukt. Observasjonene kan ha sammenheng med mangelfull eller aldrende utvendig fuksikring, utilstrekkelig drenering, terrengfall mot bygningen eller naturlig fukttransport gjennom murkonstruksjonen. Fuktpåvirkningen vurderes å være av en slik karakter at den over tid kan gi redusert funksjon i konstruksjonen og påvirke kjellerens bruksegenskaper og inneklima.

### Konsekvens/tiltak

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

Ved vedvarende fuktgjennomtrenging er det risiko for utvikling av muggsopp, saltutslag, avflassing av overflater samt generell forringelse av murverk og tilstøtende materialer, noe som kan medføre dårligere inneklima og redusert bygningsverdi. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang, herunder vurdering av drenering, terrengforhold og eksisterende fuksikring. Aktuelle tiltak kan omfatte utbedring eller etablering av ny drenering, forbedring av utvendig fuksikring av kjellermur, samt eventuelle innvendige tiltak for å begrense fuktbelastning og sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## TG 2 Kryp Kjeller

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

## Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Krypkjelleren fremstår med en uavklart konstruksjonsmessig situasjon, der dagens tilstand indikerer mulig svekkelse i bærende elementer og utilstrekkelig dokumentasjon av konstruksjonens oppbygning. Observasjoner i området tyder på forhold som fuktpåvirkning, synlige skader eller deformasjoner som kan utvikle seg dersom de ikke avklares, og manglende oversikt over konstruksjonens faktiske kapasitet gjør det vanskelig å vurdere sikkerhetsnivået. Den kombinerte usikkerheten knyttet til tilstanden i krypkjelleren og fraværet av teknisk verifisering gir grunn til bekymring for skadepotensialet, både for byggets strukturelle integritet og for videre utvikling av skjulte skader.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvensen av situasjonen er at konstruksjonen kan være utsatt for progressive skader som kan forverres over tid, med risiko for redusert bæreevne, fukt- og råteskader samt mulige følgeskader på øvrige bygningsdeler. Tiltak omfatter å gjennomføre en grundig teknisk tilstandsvurdering av krypkjelleren med åpning av nødvendige områder for inspeksjon, kartlegging av bærende konstruksjoner og fuktforhold, og på bakgrunn av funn utarbeide anbefalte reparasjons- eller forsterkningstiltak. Videre bør det etableres dokumentasjon og eventuelt en plan for regelmessig oppfølging for å sikre at konstruksjonens tilstand er forsvarlig over tid.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører er av eldre type og fremstår med normal alder og bruksslitasje. Det er registrert slitasje i overflatene, herunder merker, riper og noe redusert finish, samt slitte dørhåndtak. Forholdene vurderes som kosmetiske og er i hovedsak knyttet til materialenes alder og tidligere bruk, uten at det er påvist funksjonssvikt i dørblad eller beslag.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Slitasjen kan medføre et noe redusert estetisk inntrykk og opplevelse av standard, men har normalt ingen betydning for dørens funksjon. Tiltak kan være overflatebehandling som maling eller lakkering av dørrblad, samt utskifting av dørhåndtak for å heve visuelt uttrykk og brukskomfort. Ved ønske om vesentlig standardheving kan full utskifting av dørene vurderes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Badekar, gulvstående toalett og enkel servant.

Eldre sluk i gulvet uten synlig tettesjikt.

Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 15mm.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

##### 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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad med fliser på gulv og vegger.  
Badekar, gulvstående toalett og enkel servant på vegg.  
Eldre sluk uten synlig tettesjikt.  
Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 11mm.  
Rommet har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

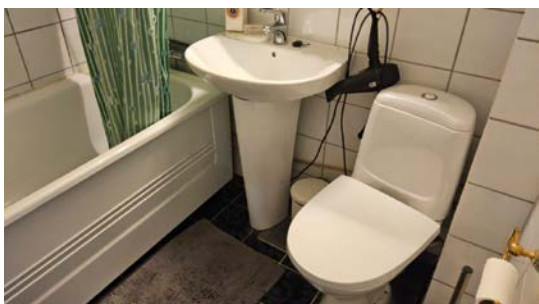
#### Vurdering av avvik:

- 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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vaskerom med betonggulv og betongvegger.  
Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.  
Eldre sluk uten tettesjikt.  
Fallforhold målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist er på 55mm.

#### 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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## KJELLER > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved indikasjonsmåling av vegger ble det funnet forhøyede fuktverdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved gjennomført indikasjonsmåling av vegger ble det registrert forhøyede fuktverdier i flere målepunkter. Målingene indikerer at konstruksjonen kan være påvirket av fukt, enten som følge av pågående fuktilførsel eller tidligere fuktskader som ikke er tilstrekkelig uttørket. Indikasjonsmålingene gir ikke grunnlag for å fastslå nøyaktig fuktinnhold eller årsak, men resultatene avviker fra det som anses som normalt for tilsvarende bygningsdeler og gir dermed grunn til videre undersøkelse. Det kan ikke utelukkes at fukten stammer fra utettheter i bygningskroppen, kondensproblematikk eller lekkasjer fra tilstøtende konstruksjoner eller installasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhøyede fuktverdier i vegger kan medføre økt risiko for materialnedbrytning, redusert isolasjonsevne samt utvikling av mugg- og soppvekst, noe som kan påvirke innklima og i verste fall medføre helsemessige plager. Dersom forholdet blir stående uavklart over tid, kan det også føre til økte utbedringskostnader. Det anbefales derfor å gjennomføre nærmere undersøkelser med mer presise målemetoder, herunder eventuelt hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen, for å avdekke årsak og omfang. Videre bør nødvendige tiltak planlegges basert på funnene, som kan innebære utbedring av lekkasjer, forbedring av drenering eller ventilasjon samt utskifting eller uttørring av fuktskadede materialer.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TO 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Årstell: 1985

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår ikke i tråd med dagens standard for funksjonalitet og løsninger. Selv om kjøkkenet i dag fungerer tilfredsstillende og dekker grunnleggende behov, mangler det moderne løsninger knyttet til oppbevaring, ergonomi og effektiv arealutnyttelse. Innredningen fremstår som teknisk og visuelt foreldet, og bærer preg av slitasje som naturlig følger av alder og bruk. Dette medfører at kjøkkenet i mindre grad legger til rette for en hensiktsmessig og effektiv arbeidshverdag, og det oppfyller ikke fullt ut dagens forventninger til komfort og brukervennlighet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen av dette er redusert brukskvalitet og en mindre effektiv arbeidsflyt, noe som over tid kan påvirke trivsel og funksjonalitet i rommet. Videre kan den tekniske tilstanden føre til økt behov for vedlikehold og større risiko for følgeskader på innredning og tilhørende installasjoner. Det anbefales derfor å planlegge en fremtidig oppgradering av kjøkkenet, med fokus på moderne, funksjonelle og plassbesparende løsninger som forbedrer ergonomi, kapasitet og brukervennlighet. Oppgraderingen bør inngå som en del av en langsiktig vedlikeholdsplan for å sikre en helhetlig forbedring av standarden.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår ikke i tråd med dagens standard for funksjonalitet og løsninger. Selv om kjøkkenet i dag fungerer tilfredsstillende og dekker grunnleggende behov, mangler det moderne løsninger knyttet til oppbevaring, ergonomi og effektiv arealutnyttelse. Innredningen fremstår som teknisk og visuelt foreldet, og bærer preg av slitasje som naturlig følger av alder og bruk. Dette medfører at kjøkkenet i mindre grad legger til rette for en hensiktsmessig og effektiv arbeidshverdag, og det oppfyller ikke fullt ut dagens forventninger til komfort og brukervennlighet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen av dette er redusert brukskvalitet og en mindre effektiv arbeidsflyt, noe som over tid kan påvirke trivsel og funksjonalitet i rommet. Videre kan den tekniske tilstanden føre til økt behov for vedlikehold og større risiko for følgeskader på innredning og tilhørende installasjoner. Det anbefales derfor å planlegge en fremtidig oppgradering av kjøkkenet, med fokus på moderne, funksjonelle og plassbesparende løsninger som forbedrer ergonomi, kapasitet og brukervennlighet. Oppgraderingen bør inngå som en del av en langsiktig vedlikeholdsplan for å sikre en helhetlig forbedring av standarden.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene, noe som innebærer at rørsystemet er i en aldrende fase der materialenes styrke, korrosjonsmotstand og tetthet gradvis kan være svekket. Eldre vannledninger vil naturlig utvikle avleiringer, redusert vannføring, korrosjon og økt risiko for punktlekkasjer. Selv om anlegget kan være funksjonelt på vurderingstidspunktet, gir alderen en tydelig indikasjon på at de tekniske sikkerhetsmarginene ikke lenger er på nivå med dagens standard for rørinstallasjoner. Det er også større sannsynlighet for at svekkelser i rørvegger og koblinger vil utvikle seg uten synlige forvarslar, noe som gjør systemet mer sårbart for skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvensen av at vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid er økt risiko for lekkasjer, vannskader, korrosjon og driftsforstyrrelser, som potensielt kan forårsake betydelige følgeskader på bygningskonstruksjoner og innredning. Tiltak som anbefales er jevnlig kontroll av røranleggets tilstand, inkludert vurdering av materiale, alder, synlige koblinger og eventuelle tegn til korrosjon. Det bør også vurderes å planlegge for utskiftning eller fornyelse av vannledningene i løpet av de kommende årene for å redusere risikoen for akutte skader og sikre stabil og trygg drift av sanitæranlegget.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvensen av at avløpsledningene har overskredet vesentlig del av sin forventede brukstid er økt sannsynlighet for driftsproblemer og potensielle skader, som kjelleroversvømmelser, fuktskader eller påfølgende bygningsmessige og hygieniske utfordringer. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, som kan omfatte kamerainspeksjon eller andre relevante tester for å fastslå faktisk tilstand og eventuelt behov for utskifting. Videre bør det utarbeides en plan for fornyelse eller utskifting basert på funn, og eventuelle identifiserte skader eller svakheter må håndteres innen rimelig tid for å sikre trygg og stabil drift av avløpssystemet.



## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som betyr at den har passert normal forventet brukstid for denne typen installasjon. Over tid vil varmtvannstanker være utsatt for korrosjon, slitasje på anoder, redusert isolasjonsevne og svekkelser i både tank og tilhørende tilkoblinger. Når en tank når denne alderen, øker sannsynligheten for lekkasje, redusert energieffektivitet og teknisk svikt betydelig. Selv om tanken kan fungere på vurderingstidspunktet, vil dens alder være en klar indikator på at tekniske sikkerhetsmarginer er svekket og at risikoen for driftsstans eller følgeskader er forhøyet.

### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av at varmtvannstanken er over 20 år er økt sannsynlighet for lekkasjer, vannskader, nedsatt varmeeffekt og eventuelt plutselig havari som kan medføre betydelige kostnader. Tiltak som anbefales er å vurdere utskifting av tanken i nær fremtid for å redusere risikoen for skader og sikre trygg og energieffektiv drift. Det bør også kontrolleres om eventuelle sikkerhetsventiler og tilknyttede rørforbindelser fungerer tilfredsstillende inntil en utskifting gjennomføres.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligen har automatsikringer delvis skjult og åpent anlegg.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Byttet sikringer i sikringskapet i 2018.

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1964.

Deler av drenering er fra 2013.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, noe som innebærer at anlegget er i en aldringsfase hvor funksjon, kapasitet og materialkvalitet gradvis kan være svekket. Drenering utsettes over tid for jordtrykk, setninger, røtter, avleiringer og generell slitasje som kan føre til redusert vannavledning og risiko for tilstopping. Når anlegget overskrider denne aldersgrensen, er det ikke lenger mulig å forutsette at dreneringen fungerer etter intensjon, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader på vurderingstidspunktet. Aldersmessig forringelse gir økt sannsynlighet for at dreneringen ikke håndterer fukt- og overflatevann på en tilstrekkelig måte, noe som kan påvirke grunnmurskonstruksjonen negativt.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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.

Konsekvensen av at dreneringen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller- og grunnmurskonstruksjoner, høyere fuktbelastning på innvendige vegger og potensielle råteskader, muggvekst eller svekket innemiljø. Tiltak som anbefales er en nærmere vurdering av dreneringssystemets reelle funksjon, for eksempel gjennom grunnmursyn, fuktmålinger eller bruk av kamera i drensledningene. Det bør samtidig planlegges for fornyelse eller rehabilitering av dreneringen innen en rimelig tidsramme for å sikre god avrenning og redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.

## IG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er av eldre dato og fremstår som tradisjonell for byggets alder og utførelse. Det ble gjennomført visuell befarings av tilgjengelige deler på befaringsstidspunktet, og det ble ikke registrert synlige skader, sprekker, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svikt i konstruksjonen. Forholdene som lot seg inspisere ga et generelt inntrykk av at grunnmuren fungerer tilfredsstillende ut fra alder og bruk, uten tegn til pågående skader eller unormale belastninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens og tiltak: Selv om det ikke ble avdekket feil ved befaringsen, kan det ikke utelukkes at skjulte forhold eller aldersrelatert slitasje kan forekomme, da konstruksjonen er av eldre dato og deler kan være utilgjengelige for inspeksjon. Det anbefales derfor å følge med på utvikling over tid, herunder tegn til fuktinntrengning, rissdannelser eller setninger. Eventuelle endringer bør vurderes av fagkyndig, og ved større ombygginger eller terrengendringer nær grunnmuren bør det foretas nærmere undersøkelser for å sikre fortsatt tilfredsstillende funksjon.

## IG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Boligen er etablert i et skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med hage og parkeringsareal.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist utilstrekkelig fallforhold og stedvis flatt terreng inn mot grunnmur. Terrengtet heller delvis mot bygningen, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette medfører at nedbør og smeltevann i perioder kan bli stående eller samle seg langs grunnmuren, særlig ved kraftig regn eller snøsmelting. Forholdene vurderes som ugunstige med tanke på fuktsikring av konstruksjonen, og avviker fra anbefalt praksis der terrenget normalt skal ha fall bort fra bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens og tiltak: Ugunstige fallforhold inn mot grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fuktskader, redusert materialkvalitet, mugg- og råteproblematikk samt økt belastning på eventuell drenering. For å redusere risiko anbefales det å justere terreng slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, eventuelt kombinert med forbedret overflateavrenning. Avhengig av bygningens alder og eksisterende løsning kan det også være aktuelt å vurdere tiltak som forbedret drenering, fuktsikring av grunnmur eller etablering av lokale avskjærende tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen.

## IG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### 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.

# Tilstandsrapport

Det er registrert at både utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette indikerer at ledningsnett er i en alder hvor materialsitasje, korrosjon, redusert styrke og mulig svekket funksjon må forventes. For avløpsledninger kan dette innebære økt risiko for deformasjoner, tilstoppinger, rotinntrengning og lekkasjer, mens vannledninger kan være mer utsatt for brudd, lekkasjer eller trykktap som følge av svekkede rørmaterialer. Selv om ledningene fortsatt er i drift, er de i en fase hvor aldring og teknisk forringelse er normalt, og hvor hyppigere kontroll og eventuelle tiltak bør vurderes.

## Konsekvens/tiltak

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

Når både vann- og avløpsledninger har passert store deler av sin forventede brukstid, øker risikoen for lekkasjer, driftsstans, utvasking av masser, setningsskader og følgeskader på bygning eller utearealer. En lekkasje i vannledning kan medføre betydelig vannskade og unødige driftskostnader, mens svikt i avløpsledninger kan føre til tilbakeslag, forurensning og behov for akutte reparasjoner. Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, gjerne med rørinspeksjon (kamera), for å kartlegge faktisk tilstand og avdekke eksisterende skader. Basert på funn bør det vurderes om delvis eller full utskifting er nødvendig, og planlegging av fornyelse bør inngå i vedlikeholdsstrategien for å redusere risikoen for uforutsette hendelser.

## 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 bygningsfagkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler håndløper på veggen i det innvendige trappeløpet. Selv om det ikke foreligger krav om montering etter dagens regelverk, anses håndløper som en viktig del av trappens sikkerhetsutstyr. Fraværet av håndløper kan gjøre trappen mindre brukervennlig, særlig for personer med redusert balanse eller bevegelighet, og løsningen fremstår som mindre hensiktsmessig enn det som normalt forventes i en bolig med tilsvarende standard.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåene i innemiljøet, og at konstruksjonen mangler et sentralt byggt teknisk tiltak som etter dagens standard normalt skal redusere tilførsel av radon fra grunnen. Uten målinger er det ukjent om radonnivåene ligger innenfor anbefalte grenseverdier, og fravær av radonsperre øker usikkerheten rundt byggets evne til å hindre radoninntrengning. Forholdet vurderes som et avvik i henhold til gjeldende anbefalinger for helse, sikkerhet og innelima.

Det er registrert manglende rekkverk ved utvendige trapper, noe som innebærer at trapper ikke har tilstrekkelig sikring mot fall. Forholdet avviker fra gjeldende sikkerhetskrav og anbefalt praksis for utvendige trapper, særlig der det er nivåforskjeller eller risiko for glatte forhold. Fravær av rekkverk reduserer brukssikkerheten og kan utgjøre en fare for personer som benytter trappen, spesielt barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Manglende håndløper kan øke risikoen for fall og redusere tryggheten ved bruk av trappen. Det anbefales å montere håndløper langs veggen for å bedre sikkerheten og forbedre brukskvaliteten. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, har liten inngripen i eksisterende konstruksjon og vil gi en klart tryggere og mer funksjonell trappeløsning.

Konsekvensen av manglende målinger og fravær av radonsperre er at innemiljøet kan ha forhøyede radonkonsentrasjoner uten at dette er oppdaget, noe som innebærer en potensiell helseisiko over tid. Tiltak som anbefales er gjennomføring av radonmålinger i tråd med gjeldende retningslinjer, helst i vinterhalvåret når verdiene er mest representative. Dersom målingene viser forhøyede nivåer, bør det etableres radonreduserende tiltak som radonbrønn, membran eller trykkreduserende ventilasjon for å sikre at innemiljøet tilfredsstillende anbefalte grenseverdier.

Konsekvens og tiltak: Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, med påfølgende fare for personskade og et mulig ansvar for eier. For å lukke avviket må det monteres rekkverk i henhold til gjeldende krav til høyde, utforming og innfesting. Rekkverket bør være robust, forskriftsmessig utført og tilpasset trappens utforming, slik at sikker ferdsel ivaretas under alle bruk- og værforhold.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

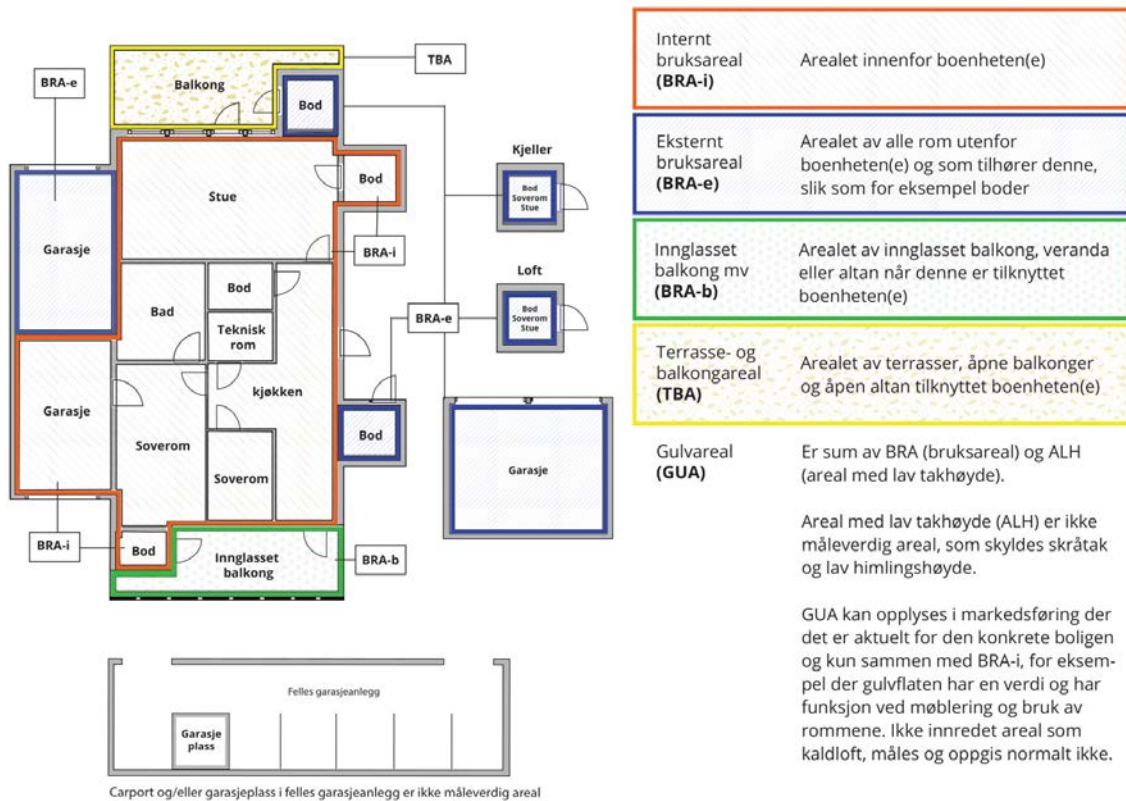
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	113			113	33
2. Etasje	84			84	22
Kjeller	131			131	
<b>SUM</b>	<b>328</b>				<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>328</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken, stue 2, stue 3		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue, stue 2		
Kjeller	Gang, bod, garasje, vaskerom, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		

## Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.  
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Kjeller ble målt til 130,7m<sup>2</sup>.(garasjen ble målt til 49,1m<sup>2</sup>).  
Takhøyde kjeller ble målt til 2,24m.

1. etasje ble målt til 113,3m<sup>2</sup>.  
Takhøyde stue ble målt til 2,49m.  
Takhøyde bad ble målt til 2,48m.  
Veranda ble målt til 32,9m<sup>2</sup>.  
Utvendig bod ble målt til 7m<sup>2</sup>.

2. etasje ble målt til 84m<sup>2</sup>.  
Balkong ble målt til 21,7m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Utført el-kontroll i 2025.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Kenneth Andre Sørлие	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	104	350		0	795.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Strandvegen 6

### Hjemmelshaver

Hustad Solrunn Johanne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i et boligområde med nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 2 km til Lillestrøm som har et stort servicetilbud, inkludert butikker, kjøpesenter, spisesteder, treningssenter mm. Det er kort vei til fine turmuligheter.

### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

### Oppvarming av boligen

Varmepumpe i forstue.  
Varmekabler på bad.  
Vedovn i 1. etasje og åpen peis i 2. etasje.  
Elektrisitet til panelovner.

### Opplysninger gitt av eier

Utført el-kontroll desember 2025. Alt elektrisk er rettet etter denne kontrollen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.05.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	30.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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:

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - 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 høyttalere, 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.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

# Forutsetninger

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

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](#)

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0080/26	
Selger 1 navn	
Solrunn Johanne Hustad	
Gateadresse	
Strandvegen 6	
Poststed	Postnr
RÆLINGEN	2005
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1978
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	48
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: SJH

1

Document reference: 23-0080/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av tak, nytt tak ble lagt i 2013, da det ble observert fukt i innertaket på loft.

Arbeid utført av

Tak og beslag, Gjerdrum

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Leilighet i 2 etasje på 79 kvm som leies ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tidligere registrert som tomannsbolig, er i dag registrert med ett gårds og bruksnummer.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

Skal bygges blokker på motsatt side av veien, Strandvegen 3-5.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport/takst utført av godkjent taksmann 15/5 2026.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solrunn Johanne Hustad	8363f2d528c9d3cc5abee 92f93d06a8eb83fc3cf	20.05.2026 09:29:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0080/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

RÆLINGEN KOMMUNE

Bygningsvesenet

J.nr. 2348/64.

F E R D I G A T T E S T

213/63.

Bygningsrådets sak nr. ....

Navn Arvid Wedde, ..... adr. Strandvogen 6, Rælingen pr. Lillestrøm.

Eiendommens navn "Bogen" ..... gnr. 104 ..... bnr. 350

Byggets art 2-mannsbelig ..... tre/mur/betong ..... leiligh. 160 m<sup>2</sup>

leieareal; 1 3/4 ..... etg./kjeller/loft

Finansieringsplan: Byggekostnad: 120.000,--

Rentebærende lån kr. 39.500,--

Udeskriveringsbidrag " 8.500,--

Sparebanklån " 23.000,--

Egeninnsats " 19.000,--

Egetinnskudd " 0,--

..... tils. kr. 120.000,--

Fot og Rælingen Sparebank

Byggelånet utbetales ved ark. Hoberg .....

Tegn. av ..... Godkj. Bygn. råd 8/8-63 er/ikke fulgt. belest

Forandr. ingen ..... Huset er grunnet/malt/ikke malt utvendig .....

Innlagt vann i ..... Bad 2 ..... W.c. 2

Innstalert elektrisk lys i ja ..... alle rom unntatt kjeller

Branntekn. iorden ..... ventiler 0.k.

Merknader til utfør elsen god standard .....

Ansvarshavende: Thorvald Nyhagen. .....

Følgende arbeider gjenstår og takseres til: kr. 900,--

pudding i kjeller .....

lyo i kjeller .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Beløpet tilbakeholdes inntil arbeidet er utført og besiktiget. 24/11-64

Besiktigelsen foretatt av: Bygn.kontrollør Finn Krogh den .....

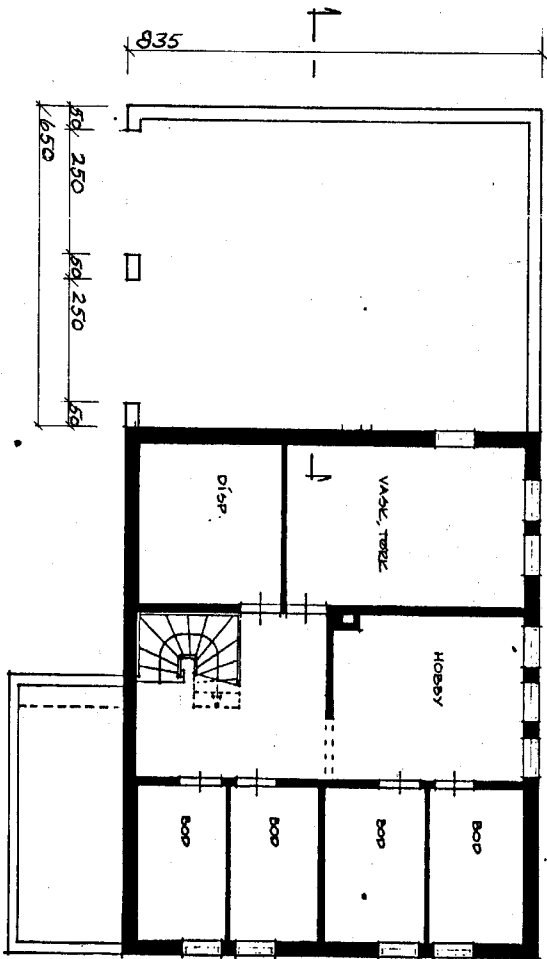
Sendes: herr Arvid Wedde, Rælingen, Rælingen, den 29/11-64

Bygningsleder  
Bygningsleder

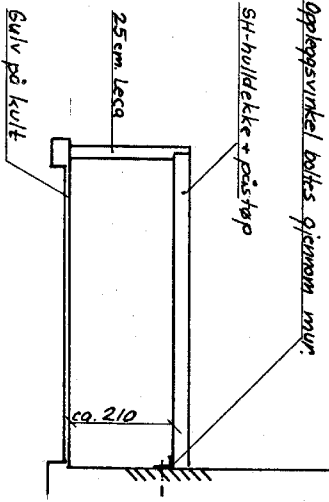
# 63 B

REIINGEN TERNINGE ETAT  
 OG EKT 1982  
 ARKIV Nr 1047

TILBYGG



SNITT



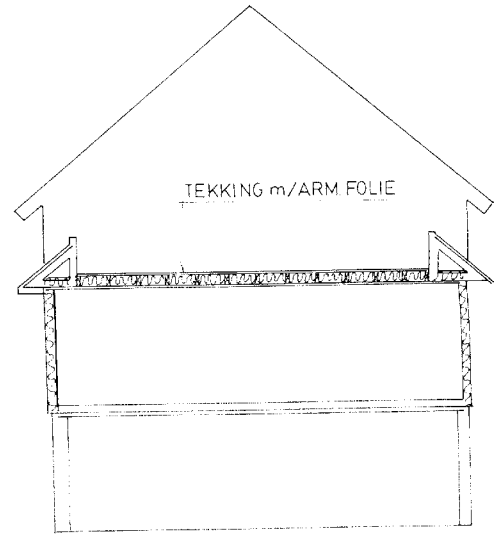
PLAN OG SNITT  
 GARASJE - TILBYGG  
 ØISTEIN HUSTRÅD

DATO: 6-10-1982  
 M: 1:100  
 A. Maki

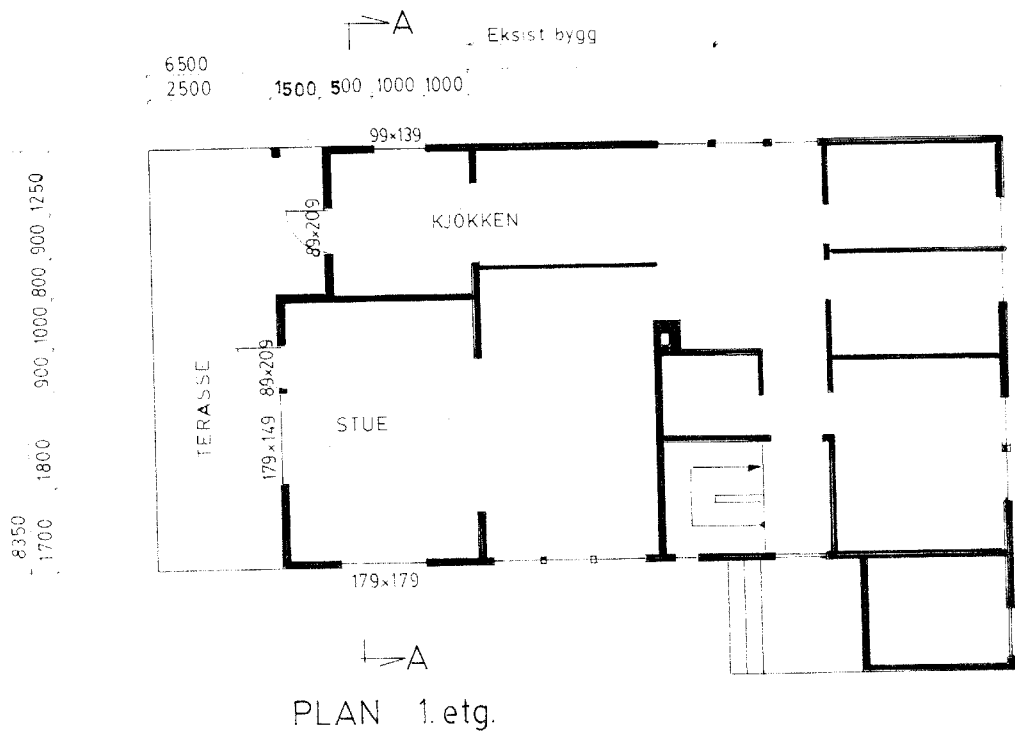
*Se også tegning  
 nr 1088  
 U-289*



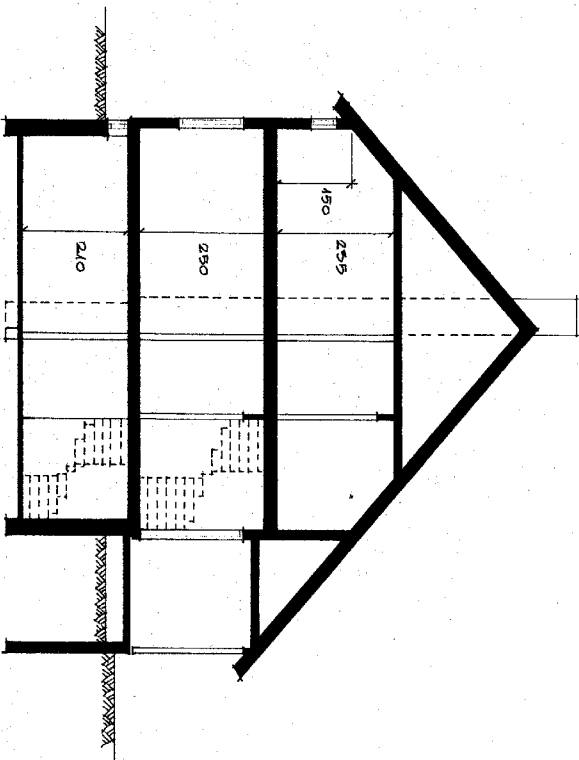
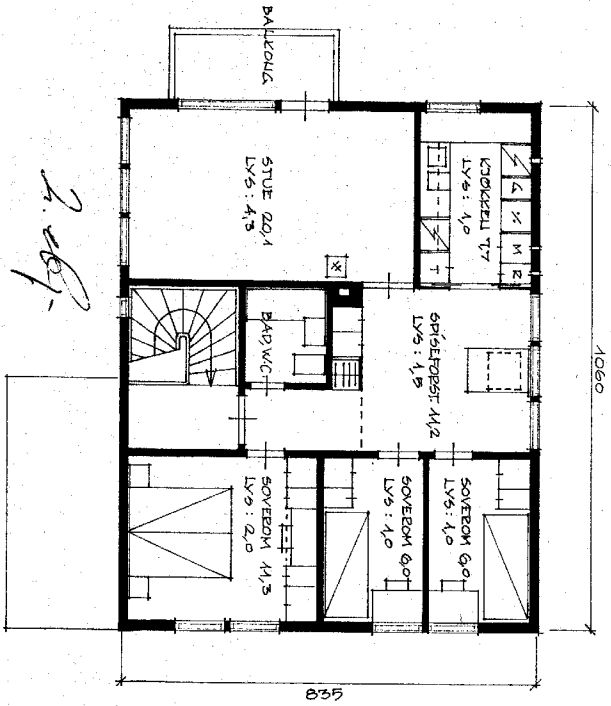
FASADE SYD



SNITT A-A



# 63 B



PLAN 2. ETASJE OG SKJITT

M. 1:100

FORSLAG TIL TYPEHUS  
HØR. DELT TOMANNUBBOLIG  
I 1/3/4 ETASJE

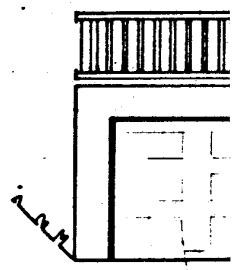
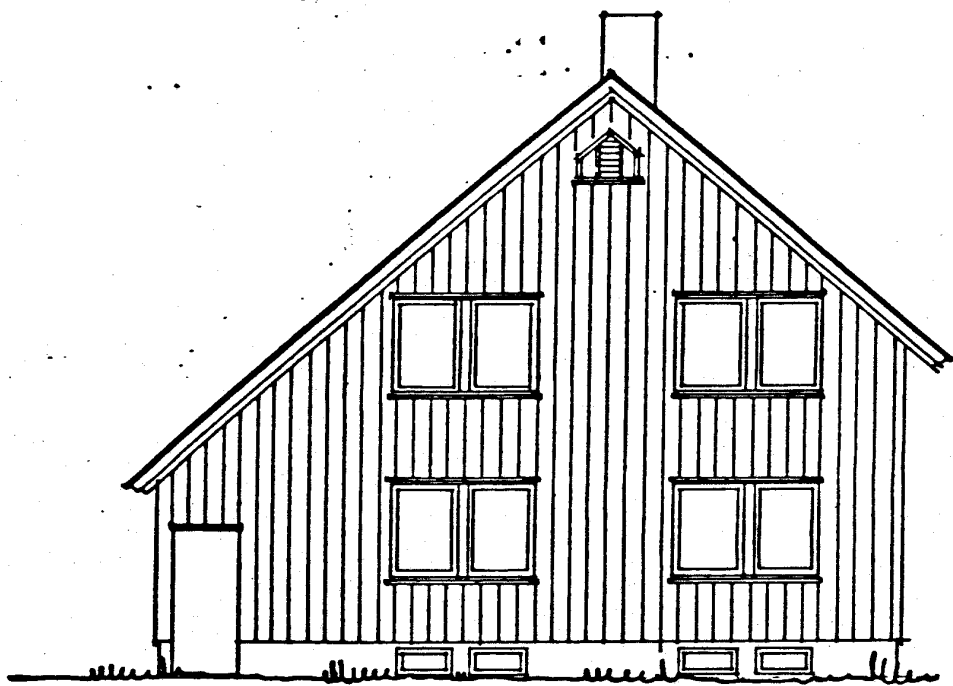
21.6.63

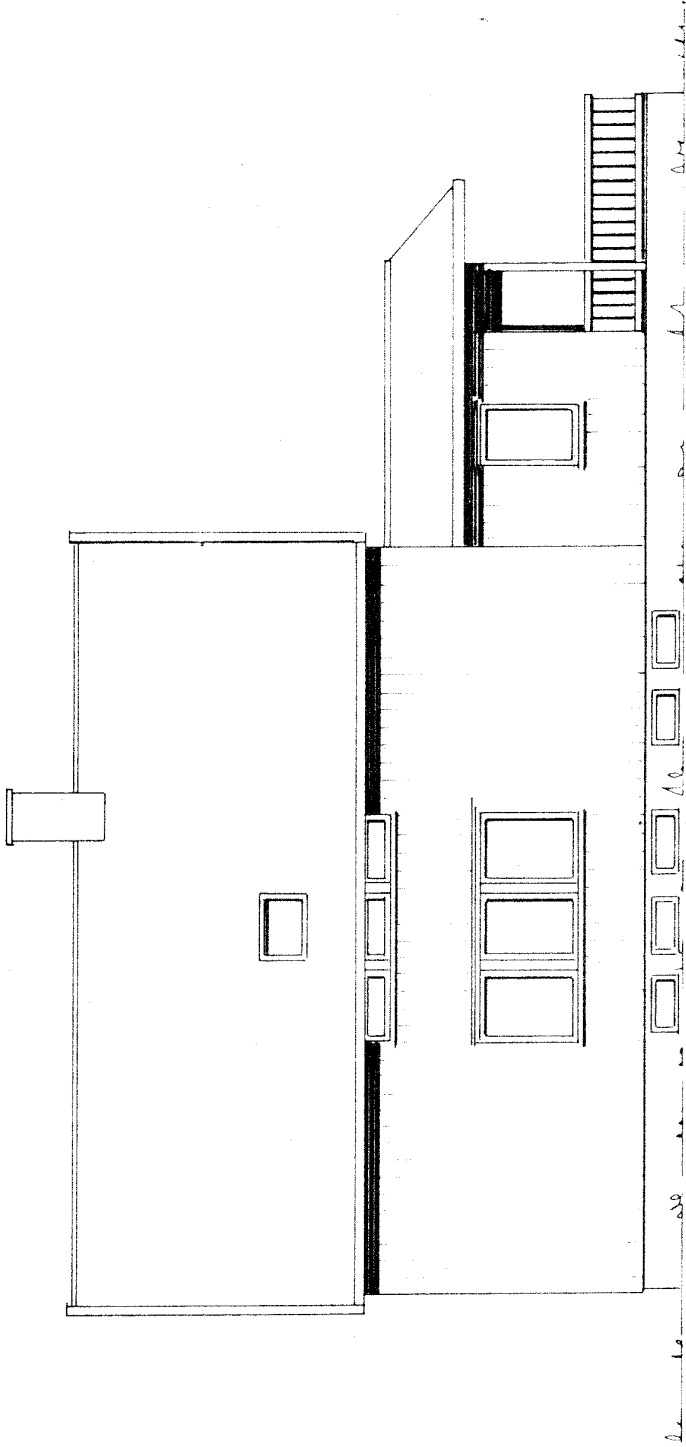
ARKITEKT M.N.A.L.  
ERIK HØBERG  
STRØMMEN TLF. 712058

3

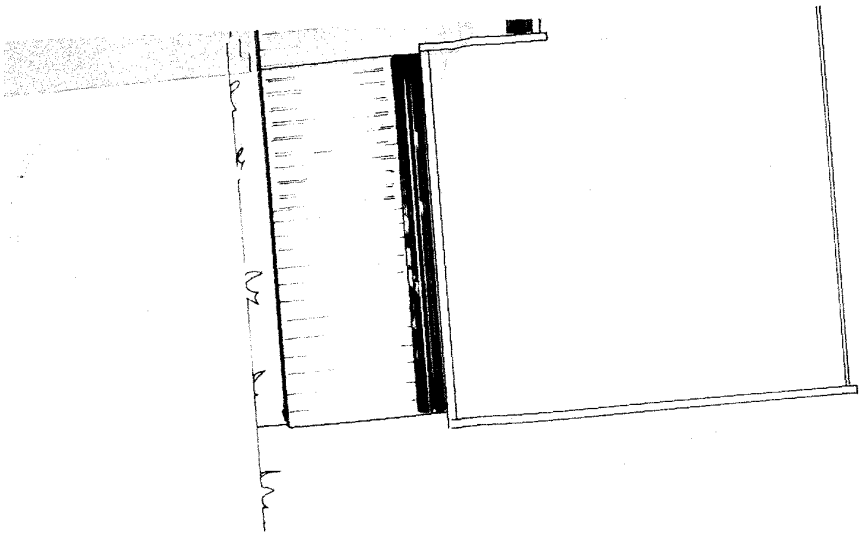
Sak nr. 213163  
Godkjent 18/11 1963  
Rælingen Bygningråd  
*Se også beskrivelse av 1984*

7/4

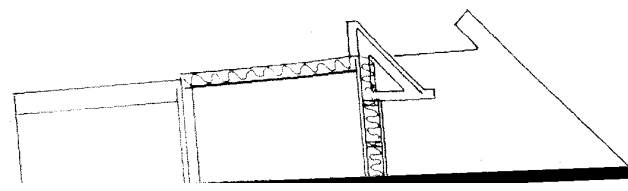
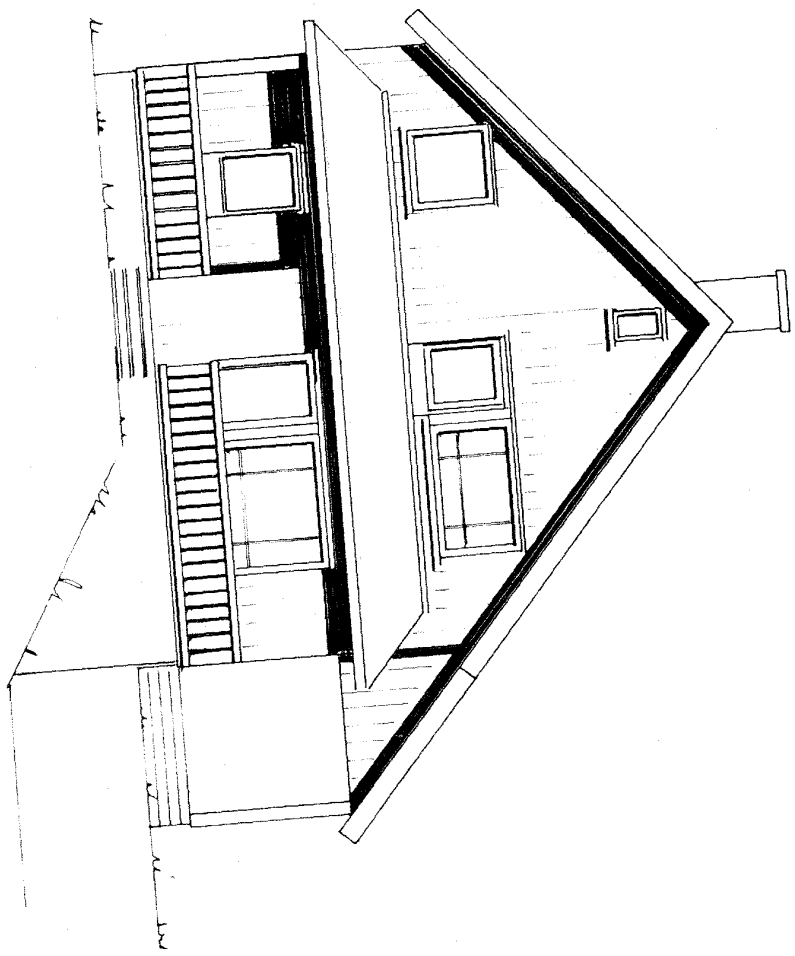




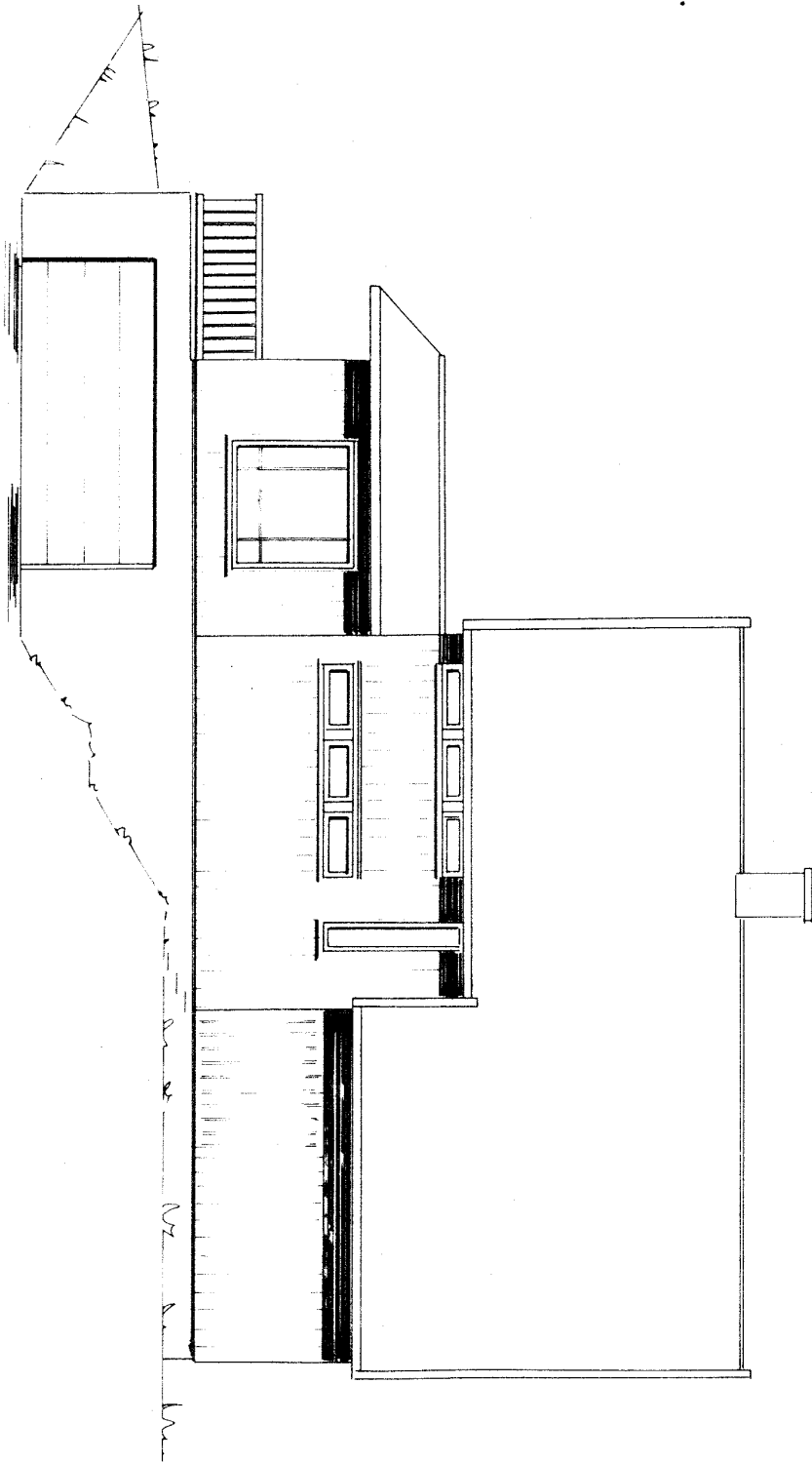
FASADE VEST



FASADE SYD

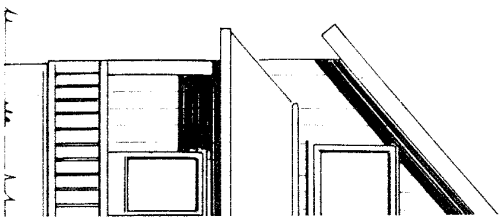


FASADE ÖST



TILBYGG 1 ETG

FASADI





Rælingen kommune

## Ledningskart

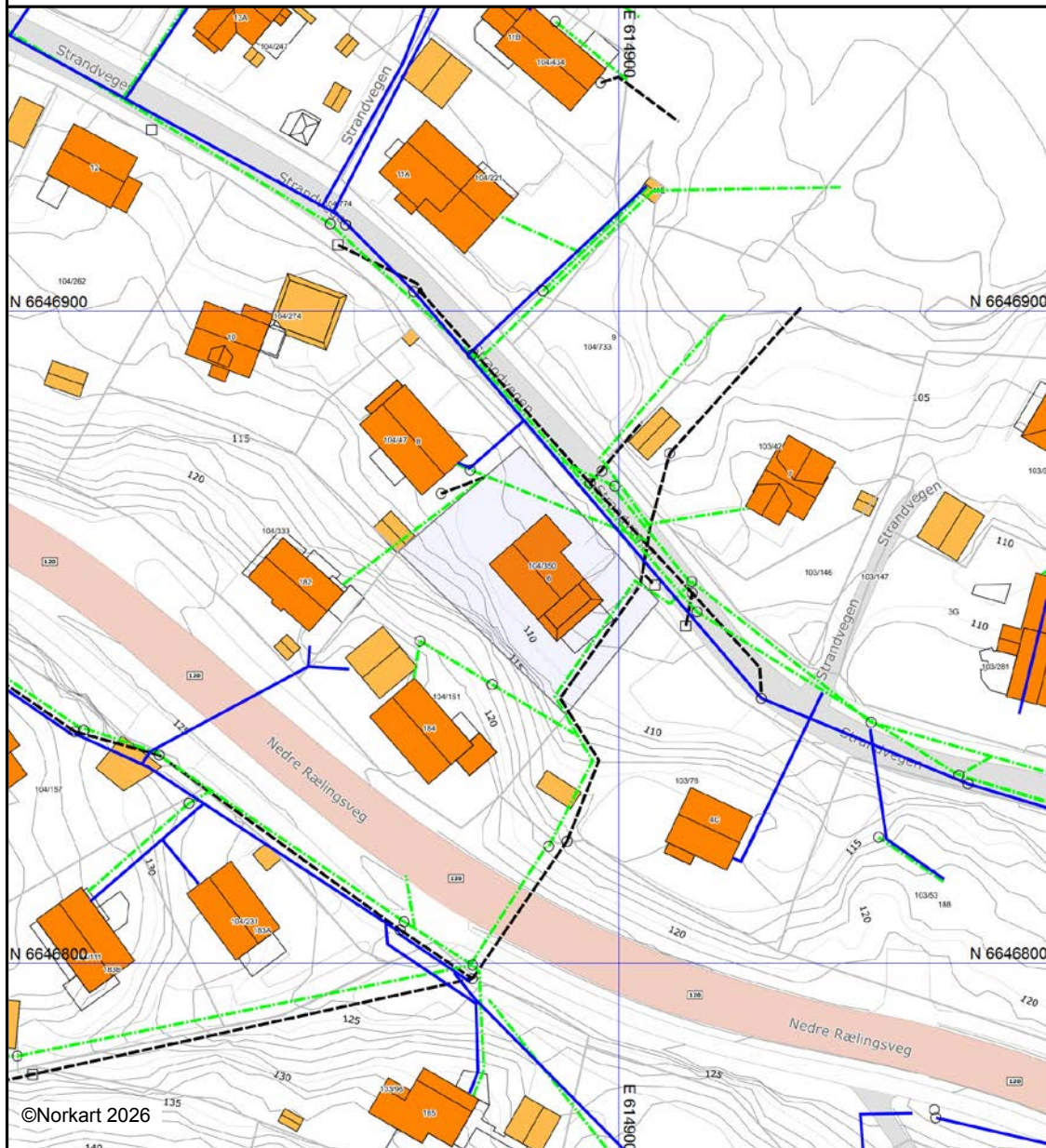
Eiendom: 104/350  
Adresse: Strandvegen 6  
Dato: 13.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



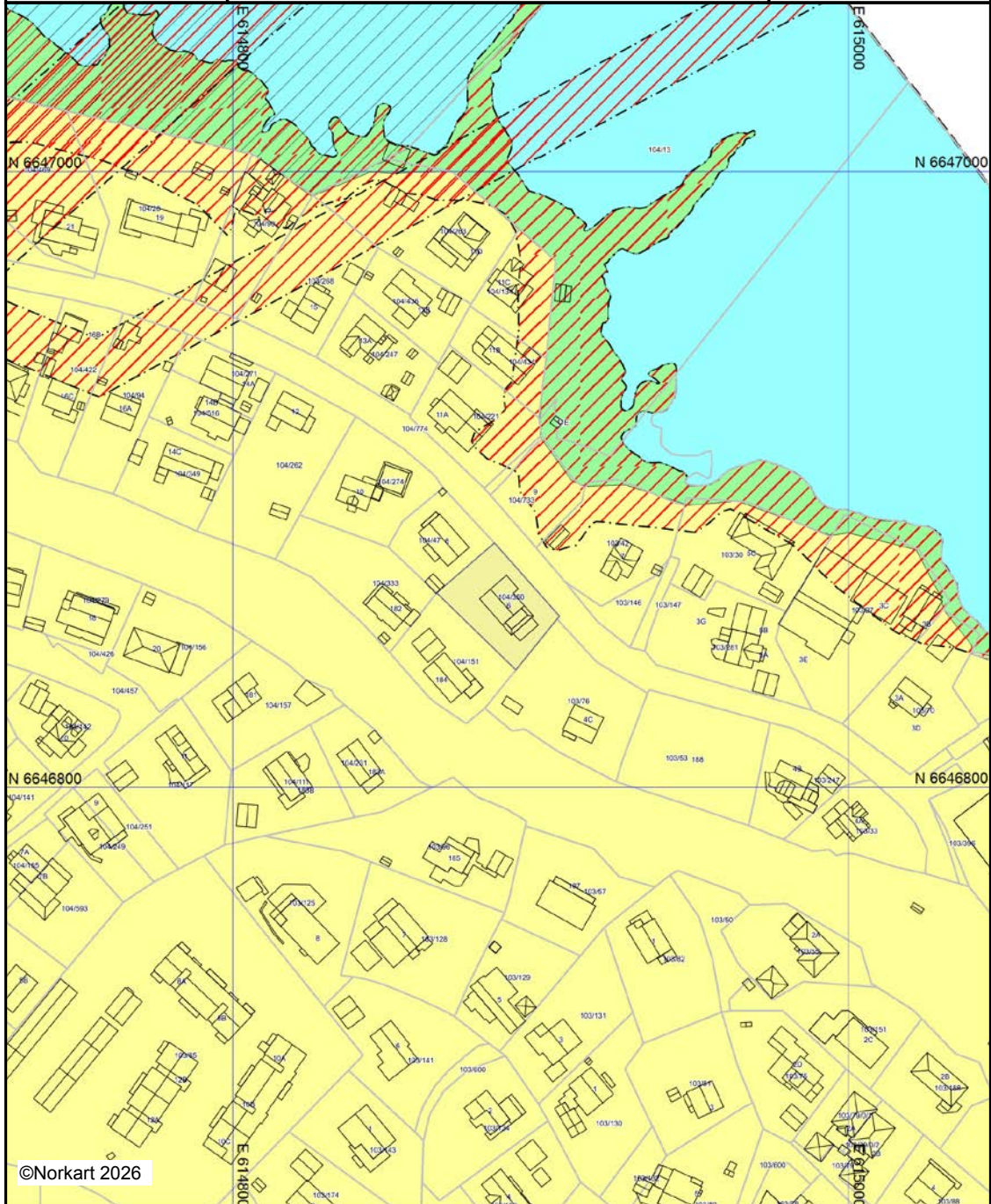
Rælingen kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 104/350  
Adresse: Strandvegen 6  
Utskriftsdato: 13.05.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



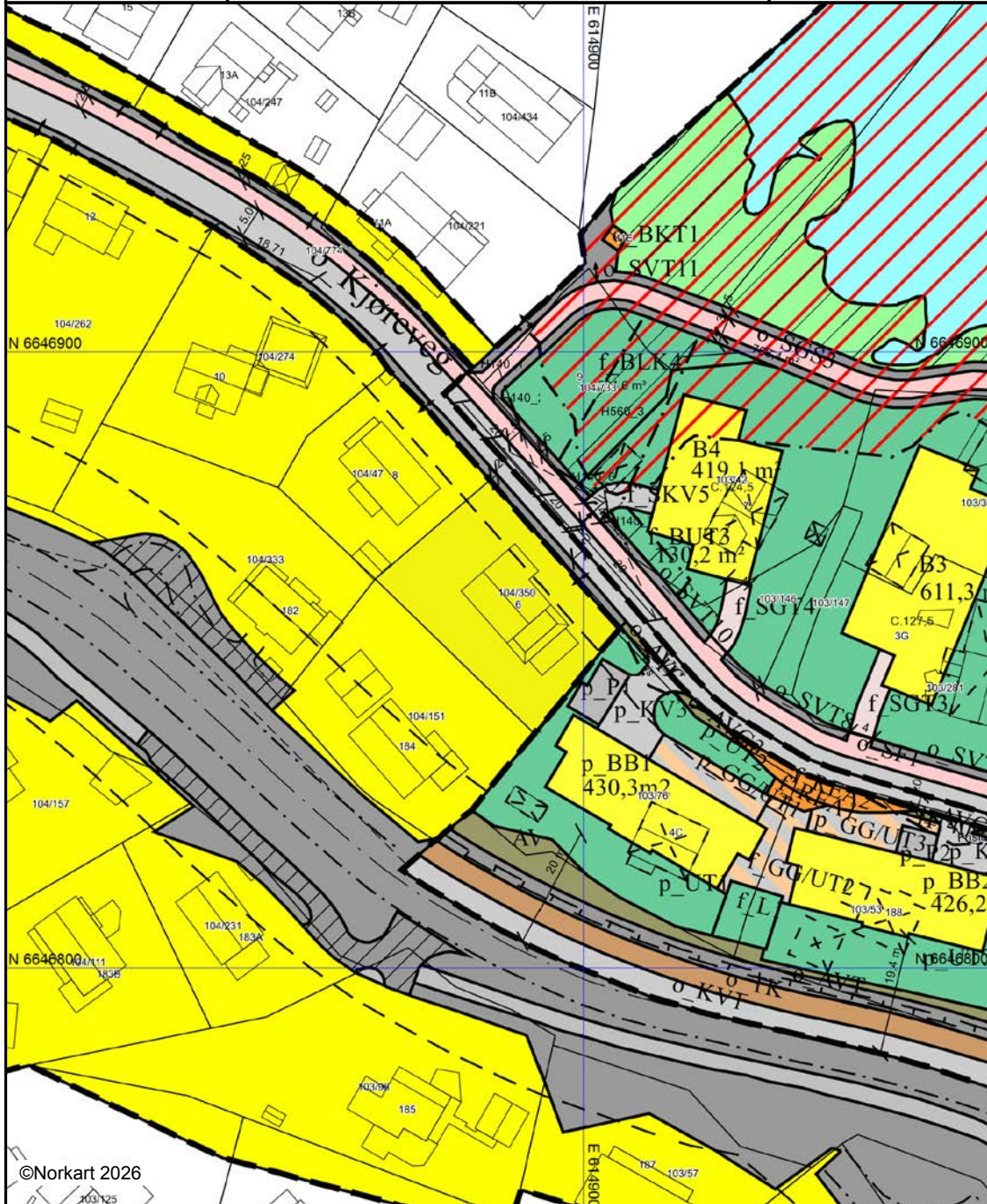
Rælingen kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 104/350  
Adresse: Strandvegen 6  
Utskriftsdato: 13.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## RÆLINGEN KOMMUNE

### Reguleringsbestemmelser til **Detaljregulering av Borgensberget** **Gnr. 103, Bnr. 31, 52, 136, 190, m.fl.**

Forslaget til reguleringskart er datert 09.11.2015, sist revidert 20.05.2016.  
Forslaget til reguleringsbestemmelser er datert mai 2013, sist revidert 20.05.2016.

PLAN NR: 192

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av kommunestyret i Rælingen 15.06.2016

  
Dato, 22.06.16, Ordfører (sign.)

#### § 1 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

##### 1.1 Det regulerte området kan disponeres til følgende formål:

###### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokker, benevnt A, B og C.
- Uteopphold (felles)
- Lekeplasser (felles)
- Renovasjonsanlegg (felles)
- Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg (felles)

###### Samferdselsanlegg

- Kjørevei (offentlig)
- Fortau (offentlig)
- Gangvei/gangareal (offentlig)
- Gangvei/gangareal (felles)
- Annen veigrunn (grøft – offentlig)
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport (offentlig)
- Parkeringsanlegg (felles)

###### Grønnstruktur

- Friområde (annen)
- Kombinerte grønnstrukturformål (felles)

###### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Naturområde i sjø og vassdrag (annen)

###### Hensynssone

- Naturmiljø H560\_1
- Flomfare H320\_1
- Sikringssone Byggeforbudssone med støyskjerm H190\_1
- Faresone Høyspenningsanlegg H370\_1 og H370\_2

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet ved utforming av bygninger og ved opparbeiding av ubebygde arealer. Det må særlig legges vekt på god tilpasning til eksisterende terreng mot friområdet langs Nitelva. Estetisk redegjørelse for tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene skal følge byggesøknad. Bebyggelsen skal ha dempede farger. Langs offentlig gangvei/gangareal skal det bygges natursteinsmur.
- 2.2 Ved byggesøknad skal det redegjøres for tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede både innvendig og utvendig. Fra felles garasjekjeller skal det etableres adkomst til heis og trapp til alle leiligheter.
- 2.3 Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved planlegging av utomhusanlegg slik at tilsiget til elven forblir tilnærmet som før byggearbeidene startet. Byggesøknaden skal redegjøre for behandling av overvann, takvann og drensvann, og det skal vises tiltak for fordrøyning av overvann før det ledes ut av byggetomta.
- 2.4 Eventuelle boliger som bygges direkte på terreng skal sikres mot radon.
- 2.5 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge første søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, driftstider, sikkerhet for gående og syklende, renhold, støydemping, støyforhold og forurensning. Tiltak mot uønsket forurensning av elven og naturområdet skal iverksettes. Plan for skjerming og beskyttelse av terreng og vegetasjon som skal bevares skal følge første søknad om igangsetting. Riggplan og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid igangsettes.
- 2.6 Før igangsettingstillatelse for riving av eksisterende hus kan gis, skal det foreligge dokumentasjon som foto eller tegninger. Bygningene skal kartlegges for evt. innhold av miljøgifter. Tiltaksplan legges ved rivesøknader.
- 2.7 Renovasjon i form av nedgravde beholdere/avfallsbrønner for papir og restavfall, samt nedgravd brønn for glass og metall, etableres ved snuplass som vist i reguleringsplan. Brønnen for glass og metall skal være tilgjengelig for allmenheten.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1 Nye boliger skal bygges innenfor regulert formålsgrense for bolig og med maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. Mot elven skal de øverste etasjer trekkes tilbake med minimum 3,5 m pr. etasje. På blokk A skal det være to tilbaketrekningslinjer. På blokk B og C skal det være 3 tilbaketrekningslinjer. De to øverste etasjene skal trekkes tilbake min. 12 m mot nordvest på blokk C og min. 9,5 m mot nordvest på blokk A og B på de delene av bygningene som ligger mot elven. Det tillates takoppbygg for heis og tekniske rom over øverste cotehøyde gesims med høyde maks 1 m til gesims. Balkonger tillates å stikke ut 2 meter utenfor regulert

formålsgrense. Parkeringsanlegg med sportsboder tillates oppført innenfor angitte byggegrensener på reguleringsplankartet.

Alle formål i reguleringsplanen, som er merket som felles, er for beboerne i blokkene A, B og C, hvis ikke annet er eksplisitt oppgitt.

- 3.2** Maksimal tillatt BRA for boligene er 7350 m<sup>2</sup>. Parkeringskjeller og sportsboder og andre tekniske rom i underetasjen er ikke inkludert i BRA for boligene. Det tillates oppført inntil 75 leiligheter hvorav maks 20 % kan være toromsleiligheter, og minimum 30 % skal være fireromsleiligheter.  
For å styrke blokkenes volumoppbygging skal fasadematerialer og uttrykk være forskjellig. De høyere volumene mot Fv. 120 skal ha et muralt uttrykk med en lettere toppetasje som skal kles med trepanel, samt at de lavere fløyene mot elven skal kles med trepanel. Trepanel skal være vedlikeholdsfrie.
- 3.3** I felles garasjeanlegg under terreng, bestemmelsesområde Uparkering, som skal bygges samtidig med boligblokkene, skal det minimum etableres 62 biloppstillingsplasser. En p-plass av disse plassene er forbeholdt hver av leilighetene som er større enn to-roms leiligheter. 10% av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av el-biler. I tillegg skal det bygges minimum 13 parkeringsplasser for gjester til boligblokkene utenfor garasjeport. Minimum 5 % av P-plassene skal tilpasses mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det skal etableres sykkelboder for minimum 75 stk. sykler i underjordisk parkeringsanlegg. Det skal opparbeides oppstillingsplasser for minimum 8 stk. sykler på overdekket areal ved adkomst til hver av de tre blokkene i tillegg til areal for oppstilling av barnevogner o.l. Oppstillingsplassene skal ha utstyr for fastlåsing av sykkel.
- 3.4** Nettstasjon plasseres i avsatt område; Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg.
- 3.5** Kravene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442 skal tilfredsstilles. For bebyggelse som er utsatt for høyere nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene, samt at kravene til innneklima og luftkvalitet skal være tilfredsstilt med balansert ventilasjon. Minimum halvparten av antall rom til støyfølsomt bruksformål (soverom og stue) i hver boenhet skal ha vindu mot stille fasade. Herunder skal minst ett soverom ligge mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor vindu). Det tillates oppsetting av transparent støyskjerm med høyde 1,8m over gulv på takterrasser der det er påkrevet på blokk C, se §3.8 for takterrasser på øverste takflate. På balkonger tillattes oppsetting av transparent støyskjerm med høyde 1,8 m over gulv og opp til full etasjehøyde der det er påkrevet, jfr. støyrapport revidert 03.02.2016. Behov for solavskjerming eller kjøling skal være ivaretatt. Støyskjerm skal ha absorberende flate mot fv. 120 for å redusere refleksjoner mot boliger på andre siden av fv. 120.
- 3.6** Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 67,8 m<sup>2</sup> pr leilighet. Arealer som ligger i rød og gul støysone kan ikke telles med som uteoppholdsareal. Balkonger og takterrasser som ikke er overbygd medtas i MUA. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn i MUA.

- 3.7** Detaljert utomhusplan innsendes i rammesøknad for boligene for godkjenning. Den skal bl.a. vise nye og gamle koter, alle gangveier, stier, kjøreveier, renovasjonsplass, snølagringsplasser, p-plasser ute, trapper, sikringsgjerdar, terrengmurer og fyllinger, tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet, beplantning med planteliste, lekeplasser med utstyr og andre uteoppholdsarealer. Lekeplassene skal være opparbeidet med utstyr som benker, bord, sandkasser, klatrestativ, sklier og husker, fordelt på nærlekeplasser for de minste barna og kvartalslekeplass for litt større barn. Kvartalslekeplassen skal inneholde en ballbane. Det opparbeides akebakke i området. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret, og atkomst skal være universelt utformet. Alle gang- og kjøreveier skal vises med lengdeprofiler. Både nye og naturlige skrånningar og stup må vurderes og eventuelt vises sikring av i utomhusplan. Det skal plantes nye asketrær som erstatning for asketrær som blir borte ved utbyggingen.
- 3.8** Det tillates pergolaer med maks. høyde 2,2 m på takterrasser med unntak av de på øverste takflate. Pergolaene skal stå minimum 3 m fra fasaden på etasjen under. Det tillates takterrasser på øverste takflate med maksimal størrelse 100 m<sup>2</sup>. De skal ikke ligge nærmere gesims enn 2 m, og høyde på rekkverk skal ikke ligge høyere enn 0,5 m over regulert gesims. Disse terrassene er ikke del av MUA, og trenger derfor ikke støyseskyttes eller ha universell utforming. Takflater utenfor takterrassene skal tekkes med sedum eller tilsvarende.

#### **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG**

- 4.1** Kjørevei med private adkomstveier og snuplass skal anlegges i samsvar med plankart og senere utarbeidet geometriplan. Totalt regulert veibredde med fortau og veiskulder er 10 meter.
- 4.2** Fra snuplassen innerst i Strandvegen og frem til reguleringsgrensen mot syd opparbeides gangvei/turvei gjennom friområdet. Bratteste fall på gangveien settes til 1:12. Fylling for gangvei tillates ikke nærmere elva enn det som er vist i illustrasjonsplanen, rev. nr. 11. Gangveien skal ha belysning.
- 4.3** Gangveien fra bussholdeplassen ved Nedre Rælingsveg skal følge trasé som vist på plankartet og tilknyttes Strandvegen ved snuplass. Gangforbindelsen skal holdes oppe gjennom hele byggeperioden, men traséen kan flyttes. Det anlegges trapp mellom ovennevnte gangvei og gangarealet ved boligene. I tillegg anlegges gangsti som gir boligene sydøst for planområdet tilknytning til gangveiene. Trasé for gangsti er vist på plankartet. Gangstien opparbeides frem til plangrense ved garasje tilhørende gnr/bnr 103/71 og skal være felles for boligeiendommene gnr. 103 bnr. 28, 54 og 71.
- 4.4** Annen veigrunn skal tilsås/beplantes eller behandles på annen parkmessig måte.
- 4.5** Det avsettes plass for trase for nærmere angitt kollektivtransport langs Nedre Rælingsveg.

- 4.6 Støyskjerm med høyde maksimalt 2,5 meter bygges langs Fv. 120 med åpning for gangveien fra Strandvegen. Plassering og utforming av skjermen skal medtas i rammesøknad for byggene. Byggeplanen for støyskjermer skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse. Søknaden skal inneholde en redegjørelse for estetikk i forhold til ny og eksisterende bebyggelse, samt i forhold til eksisterende støyskjermer.

## § 5 GRØNNSTRUKTUR

- 5.1 Friområdet skal være åpent for allmenheten. Eksisterende bevaringsverdig vegetasjon og terrengformasjoner skal i størst mulig grad bevares, se § 7.2. Vegetasjon og skogbunn som er skadet kan kreves erstattet og reparert.
- 5.2 Fra gangvei i friområdet opparbeides en enkel sti og en treklopp ut til Katteberget.
- 5.3 Ved innkjøring til parkeringsområdet er felt på begge sider regulert for kombinerte grønnstrukturformål. Det kan søkes kommunen om tillatelse for å opparbeide disse felt til gjesteparkeringsplasser på grunnlag av dokumentert behov.

## § 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- 6.1 Naturområde i sjø og vassdrag er del av Nitelva og er åpent for allmenheten.

## § 7 HENSYNSONE

- 7.1 Flomfare er markert med hensynssone H320\_1 på plankartet, og den går opp til cote 106,2. Det tillates oppfylling og bygging i den delen av flomsonen som ligger i område regulert til boliger og felles uteoppholdsareal/lekearealer. Høyde på overkant laveste gulv skal ikke ligge lavere enn cote 106,5. I tillegg tillates oppfylling for regulert gangvei i friområdet innenfor flomsonen, se § 4.2.
- 7.2 I hensynssonen for naturmiljø markert med H560\_1 på plankartet, er det utover å bygge og vedlikeholde regulerte stier og gangveier, ikke tillatt å endre terreng og/eller fjerne vegetasjon uten godkjenning fra kommunen. Vegetasjon som mandelpilkratt, einer og furu, samt vegetasjon som bidrar til å skjerme fugleliv ved elva fra menneskelig forstyrrelse, er spesielt viktig å bevare i området.
- 7.3 Andre sikringssoner omfatter byggeforbudssone på 20 m fra midtlinje regulert vei fv. 120.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1** Støyskjermer og evt. andre tiltak mot trafikkstøy og gangvei fra bussholdeplass ved fv. 120 ned til snuplass i Strandvegen skal være opparbeidet samt trasé for kollektivtransport skal være forberedt med oppsetting av støttemur før boliger tillates tatt i bruk på Borgensberget. Byggeplan for alle tiltak som berører Fv. 120 skal være godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for disse arbeidene.
- 8.2** Geoteknisk rapport med bl.a. tiltak i forhold til rystelser for nærliggende bebyggelse og veier skal innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse. Dersom det skal fylles opp på løsmasser ned mot elven må rapporten også inneholde vurdering av dette.
- 8.3** Graving og deponering av masser skal skje på grunnlag av miljøteknisk undersøkelse. Det må opprettes vegetasjonssone og/eller sedimentasjonsdam mellom områder der det skal foregå graving og deponering av masser og hensynssonen for naturmiljø på land / friområde beliggende ut mot vassdraget. Før det gis igangsettingstillatelse for graving må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forelegges samme myndighet.  
Som tiltak mot spredning av fremmede arter skal kulepunktene 1-4 i rapport om naturmangfold, datert 16.12.2014, følges ved fjerning av fremmede arter og deponering av masser i området.
- 8.4** Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før boliger i området tillates tatt i bruk.
- 8.5** Før boligene i området tillates tatt i bruk skal utomhusanlegg med felles gangveier, stier, lek- og fellesområder, som felles grønstruktur formål, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dette gjelder også enkel sti og treklopp ut til Katteberget, offentlig gangvei i nordøst og gangsti fra gangvei til blokkene og frem til plangrense ved garasje tilhørende gnr/bnr 103/71. Før det gis ferdigattest på utomhusarealer, skal retten til bruk av gangstien over eiendommen blokkene skal oppføres på være sikret i tinglyst avtale.
- 8.5** Før det gis igangsettingstillatelse for boligene ut over grunn- og sprengningsarbeider skal følgende være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer på grunn av trafiksikkerhet i forbindelse med anleggstrafikk: gang- og sykkelvei langs Torvavegen fra nordvestre ende av planlagt fortau til eksisterende gangvei ved Torva barnehage og fortau langs indre del av Strandvegen fra og med kryss med Torvavegen til og med snuplass inkludert snuplass.
- 8.6** Før det gis første igangsettingstillatelse for grunn- og sprengningsarbeider og bygging av boliger på Borgensberget må det være dokumentert kapasitet på skole og barnehage.
- 8.7** Før det gis igangsettingstillatelse for boligene skal det utarbeides plan for tilstrekkelig sløkkevannsmengde og –uttak.

# Nabolagsprofil

Strandvegen 6 - Nabolaget Øgårdslia/Borgen - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚗 Borgen	3 min 🚶
Linje 350	0.3 km
🚗 Lillestrøm stasjon	20 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
🚗 Oslo S	21 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	21.1 km
✈ Oslo Gardermoen	31 min 🚶

## Skoler

Rud skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
292 elever, 18 klasser	1.1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
444 elever, 19 klasser	4 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
320 elever, 15 klasser	5 km
Strømmen videregående skole	6 min 🚶
515 elever, 45 klasser	3 km
Lillestrøm videregående skole	7 min 🚶
800 elever, 34 klasser	2.7 km

«Det er stille og rolig. Nærhet til Lillestrøm sentrum og andre store kjøpesenter. Trygt boligfelt og fint for barn»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

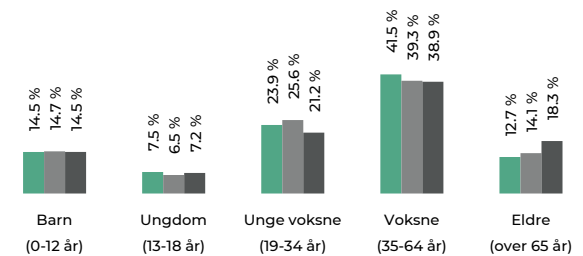
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øgårdslia/Borgen	1148	492
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Torva barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
74 barn	0.6 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
72 barn	1.4 km
Tangen barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
36 barn	1.5 km

## Dagligvare

Joker Rælingen	8 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.7 km
Rema 1000 Kanalveien	18 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

### Støynivået

Lite støynivå 92/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

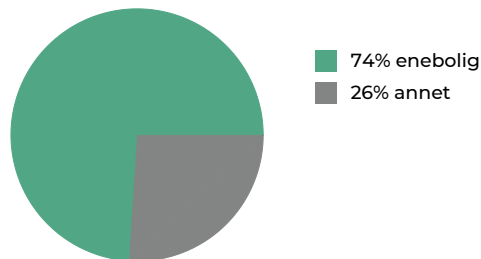
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

📍 Torva idrettsplass	7 min 🚶
Fotball, sandvolleyball	0.6 km
📍 Nylandsveien ballfelt	9 min 🚶
Ballspill	0.8 km
📍 SATS Lillestrøm	19 min 🚶
📍 Feel24 Rælingen	21 min 🚶

## Boligmasse



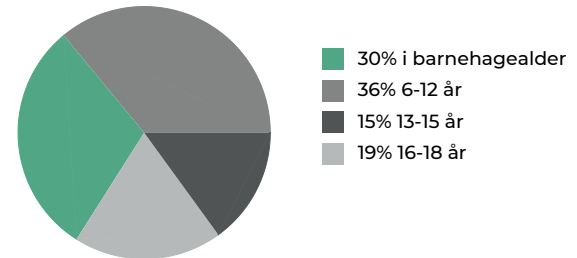
«Lyckliga gatan»

Sitat fra en lokalkjent

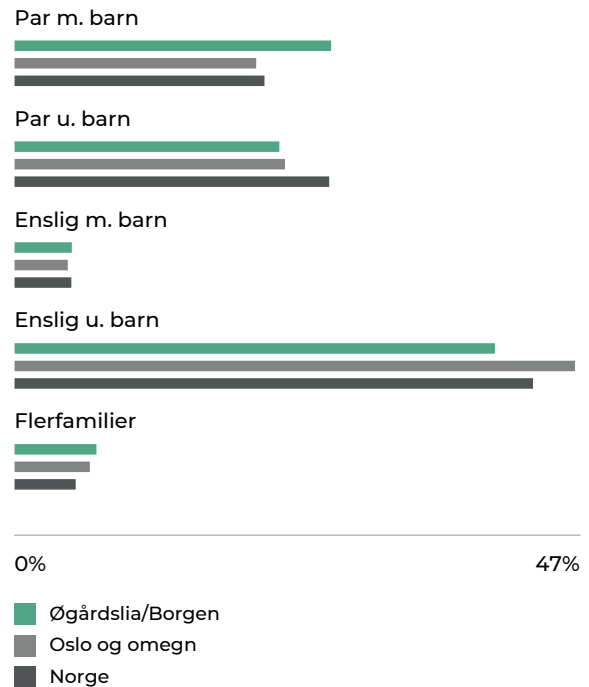
## Varer/Tjenester

📍 Lillestrøm Torv	5 min 🚶
📍 Apotek 1 Kanalveien	18 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

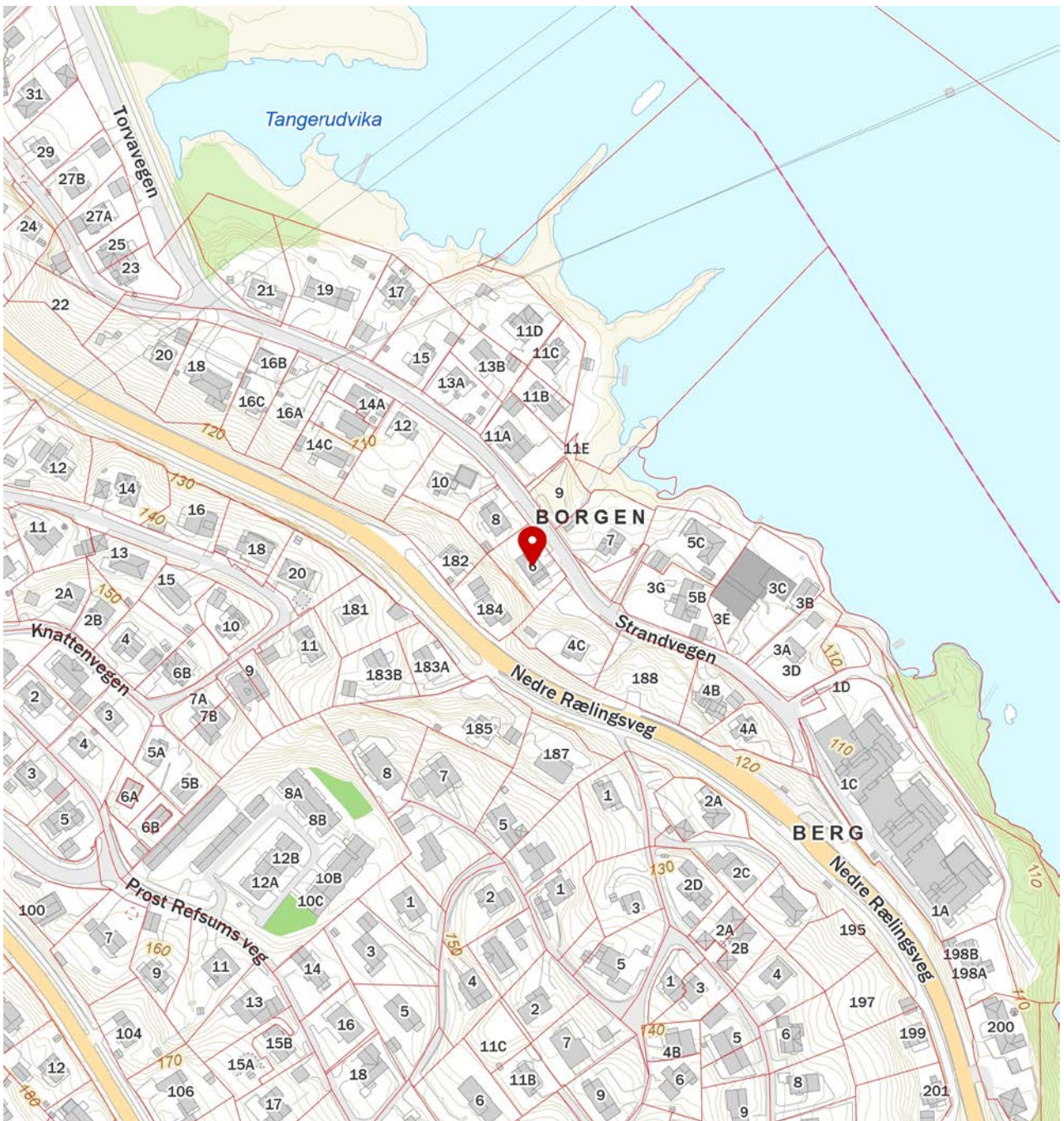
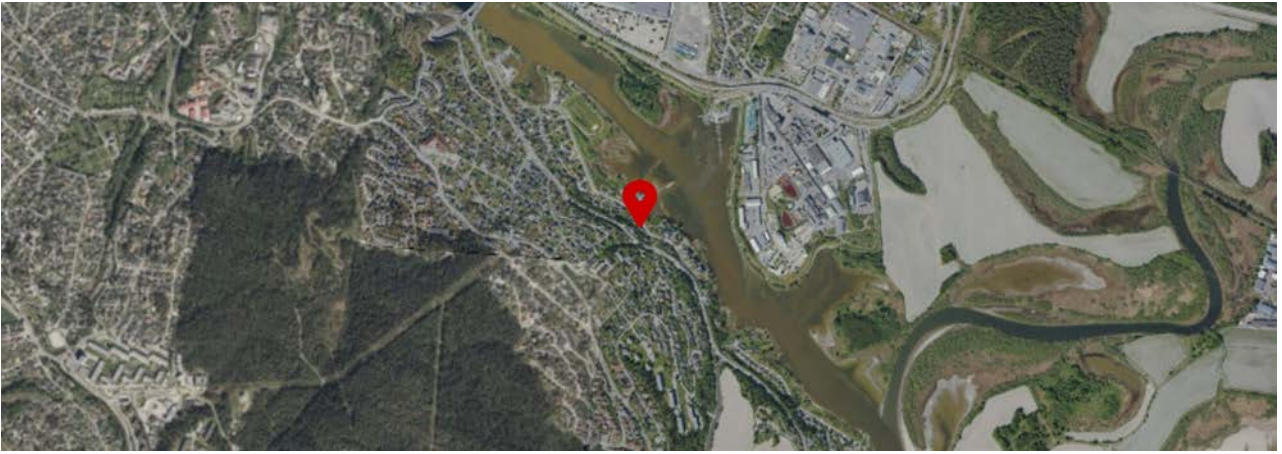


## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



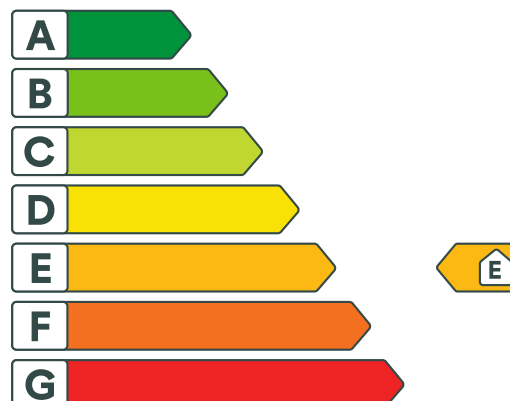
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse <b>Strandvegen 6, 2005 RÆLINGEN</b>	
Dato for energimerking <b>27.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-303069</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>150467055</b>
Gårdsnummer <b>104</b>	Bruksnummer <b>350</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1964</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>328,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>192,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**273,21 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**322,38 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**61 896 kWh**



## Strandvegen 6, 2005 RÆLINGEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Strandvegen 6, 2005 RÆLINGEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

##### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

##### Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

##### Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 12: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 16: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 17: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 20: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 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-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

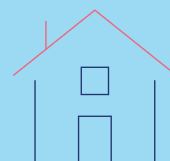
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0080/26

Adresse: Strandvegen 6, 2005 RÆLINGEN, gnr. 104, bnr.  
350 i Rælingen kommune.

Kontaktperson: Kari Killi

Tlf: 455 04 207

Epost: kari.killi@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgiving. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)