NORDVIK

Rudsberget 3

2 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rudsberget 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
48	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026









Nøkkelinformasjon

Ettertraktet 3-roms i Rudsberget| Vestvendt terrasse | Garasjeplass & heis | Bod & Trappefritt | Flotte fellesarealer

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 666,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

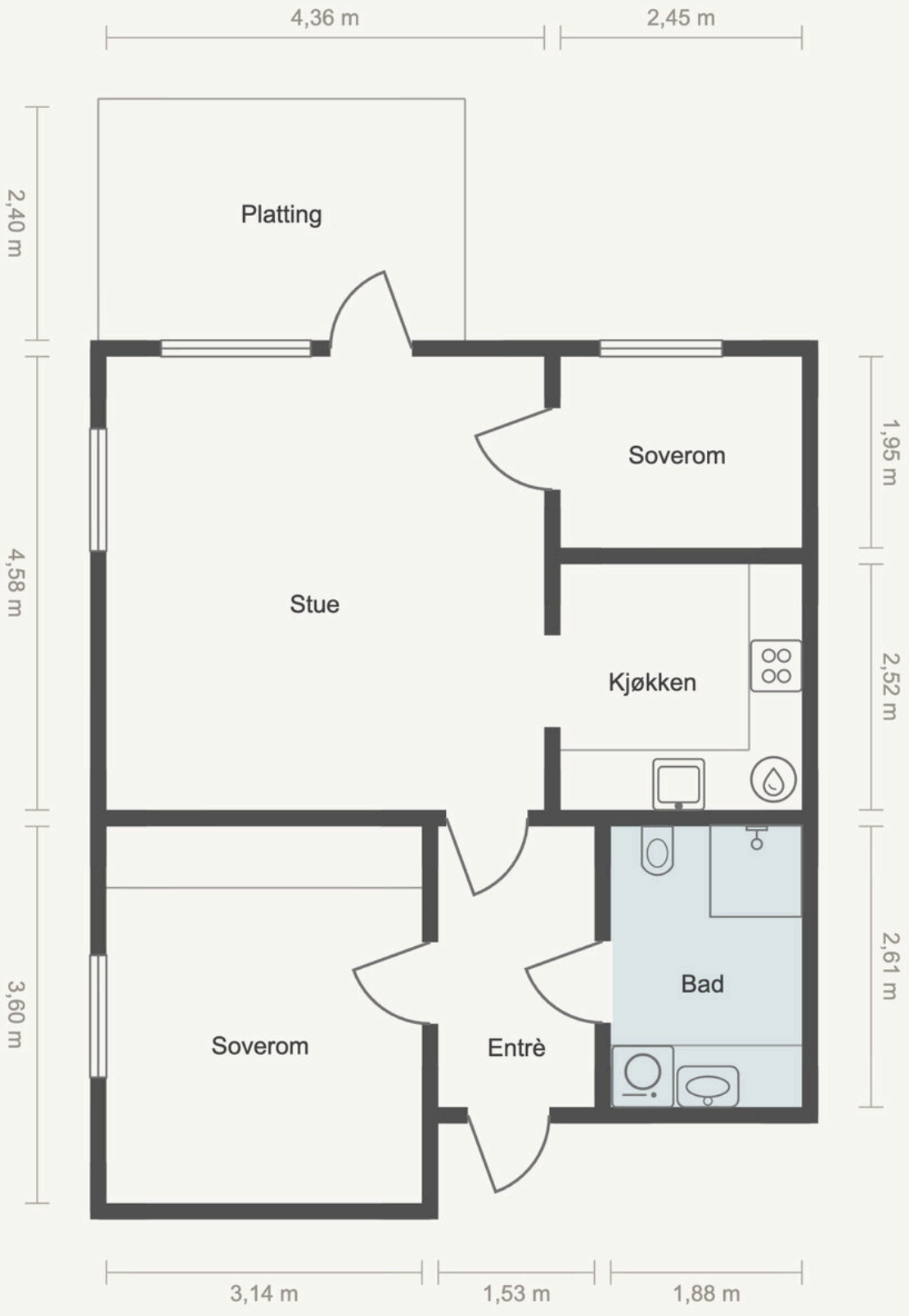
Kort fortalt

Velkommen til Rudsberget 3!
En lys og innbydende 3-roms leilighet i 1. etasje i et bygg fra 2006, med trappefri adkomst og heis. Leiligheten har attraktiv beliggenhet ved Lillestrøm og byr på en romslig stue med store vindusflater og utgang til en vestvendt, hellebelagt platting på ca. 8 m² med hyggelig utsyn mot grønne omgivelser. Videre får du et praktisk kjøkken, flislagt bad og to gode soverom. I 2026 ble det lagt nytt gulv og montert nye lister i hele leiligheten.

Det medfølger garasjeplass og kjellerbod på ca. 5 m². Sameiet har hyggelige, grønne fellesarealer langs Nitelva med sittegrupper og bålpanne. Her bor du med flotte turmuligheter rett utenfor døren, samtidig som Lillestrøm sentrum med et rikt servicetilbud og gode kollektivforbindelser er innen kort rekkevidde

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm
































LITTLE
princess



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0370/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rudsberget 3, 2005 RÆLINGEN
Gnr 104, bnr 693, snr 24 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selger
Eskil Hegge-Jensen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 103 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Utgang fra stue til vestvendt, hellebelagt platting på ca. 8 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m².

Standard
Entré
Leiligheten har trappefri adkomst via felles inngangsparti. Det er både heis og trapp i bygget. Entréen har en praktisk utforming med plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og gir videre adkomst til leilighetens øvrige rom. I 2026 ble det lagt nytt gulv i hele leiligheten samt montert nye lister.

Stue
Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig, vestvendt og hellebelagt platting på ca. 8 m², som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning fra byggeår med glatte fronter

og benkeplate i laminat. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Hvitevarene er av nyere dato.

Bad
Badet er fra byggeår og har flislagte gulv og vegger samt systemhimling. Innredningen består av servant og skap med glatte fronter. Videre er badet utstyrt med klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Rommet har varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk som reguleres via kjøkkenventilator.

Soverom
Leiligheten har to soverom av god størrelse, med plass til seng og tilhørende oppbevaringsløsninger. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Leiligheten disponerer i tillegg en praktisk kjellerbod på ca. 5 m², som gir gode muligheter for ekstra oppbevaring.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Sameiet har i tillegg gjesteparkeringsplasser både på terreng og i parkeringskjeller.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
2026: Ventil på varmtvannsbereder er skiftet. Det er videre lagt nytt gulv i hele leiligheten og montert nye lister. Arbeidene ble utført av BHS Skade gjennom sameiets forsikring.

Sammendrag selgers egenerklæring
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av ventil på varmtvannsbereder. Utført av BHS skade, gjennom sameiets forsikring. Tidlig 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av gulv i leiligheten. Gjort av BHS Skade, gjennom sameiets forsikring. Tidlig 2026.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Kontroll gjort av takstmann september 2026: 1. Det er observert riss i flisefugene. 2. Det er registrert misfarging i flisefugene. 3. Det er observert sprekker i enkelte fliser. 4. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Lekkasje fra varmtvannsbereder. Utbedret av rørlegger tidlig 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann ifbm salg. September 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra takstmann ifbm salg. September 2026.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Owe Fagerlund Leret

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygningen er oppført i 2006 med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og yttertak tekket med takplater. Vinduer, balkongdør og ytterdør er fra byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad (overflater): Det er observert riss i flisefugene. Det er registrert misfarging i flisefugene. Det er observert sprekker i enkelte fliser. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

- Bad (sluk og tettesjikt/membran): Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
- Vannledninger: Fordelerskapet er ikke utført som tett skap.
- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på badet.

Ventilasjonen er basert på naturlig oppdriftsventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannsberederen har en kapasitet på ca. 120 liter og er produsert i 2006.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 666,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 2 120,-
Kabel-TV: kr 546,-

Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kabel-TV med mer. Listen er ikke uttømmende.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 6 312,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer halvårlig/månedlig/kvartalsvis.

Årsprognosen for 2026 er satt til kr 11 043,-

Andre utgifter
Kostnader til strøm og innboforsikring kommer i tillegg til de faste felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 893 284,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 573 137,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale med Telia om TV/bredbånd, som er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Rudsberget Eierseksjonssameie , orgnr. 989786598

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon
- Sameiet er fordelt på 4 bygninger med adresse Rudsberget 1-4.
- Forretningsførsel utføres av BORI BBL.

Årsmeldig 2025/2026:
- Styret opplyser i årsmeldingen for 2025/2026 at det blant annet har arbeidet med løpende vedlikehold, vedlikehold av verandaer, forsikringssaker, service og kontroll av brannalarmanlegg samt oppfølging av heisene. Sameiet har også inngått ny avtale med Telia som leverandør av TV/bredbånd. Styret opplyser at sameiet ikke er involvert i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

- På ordinært årsmøte 20.05.2026 ble situasjonen rundt sameiets heiser behandlet. Styret har igangsatt arbeid med vurdering av vedlikehold og oppgradering av heisene og er i dialog med TK Elevator. Årsmøtet vedtok enstemmig at det påbegynte arbeidet med vedlikehold av heisene skal fortsette, og at styret får mandat til å legge frem en plan med kostnadsoverslag på neste ordinære eller et ekstraordinært årsmøte.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse.

Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån, og seksjonen har ingen fellesgjeld per 08.09.2026.

Boligselskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning.

Seksjonen har ingen fellesgjeld per 08.09.2026.

Fellesformue
Kr 56 794,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og økonomi
Sameiets regnskap for 2025 viser et årsresultat på kr 310 260,- i overskudd, mot budsjettert overskudd på kr 103 219,-. Sameiet hadde per 31.12.2025 en egenkapital på kr 3 381 442,- og samlet kortsiktig gjeld på kr 180 935,-. Det fremgår ingen langsiktig gjeld av balansen.

For 2026 er det budsjettert med driftsinntekter på kr 1 780 568,- og driftskostnader på kr 1 931 400,-, hvilket gir et budsjettert underskudd før finansposter på kr 150 832,-. Det er blant annet budsjettert med kr 700 999,- til reparasjon og vedlikehold, hvorav kr 225 000,- gjelder vedlikehold av heis.

Informasjon fra styret per 11.09.2026
Styret opplyser at sameiet har god økonomi og oppsparte midler. Sameiet er ca. 20 år gammelt, og det må påregnes vedlikeholdsarbeider i tiden fremover. Per i dag finansieres vedlikeholdet over sameiets budsjett og av oppsparte midler, og det er ikke planlagt låneopptak.

Styret opplyser videre at det per dags dato er for tidlig å si om fremtidig vedlikehold vil medføre endringer i felleskostnadene. Dette vil bli nærmere avklart i forbindelse med utarbeidelsen av budsjettet for 2027. Sameiet styrer per dags dato mot et negativt årsresultat for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er tillatt med inntil to husdyr per boenhet, hvor hund og innekatt regnes som husdyr. Hunder skal holdes i bånd og under tilsyn, og dyreekskrementer skal fjernes.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 21018639

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 758 kvm (Eiertomt)
Sameiet har hyggelige og grønne fellesarealer med flott beliggenhet langs Nitelva. Her er det etablert sittegrupper og bålpanne, med fine muligheter for rekreasjon og hyggelige stunder utendørs.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger idyllisk til ved Nitelva, mellom Rælingsbrua og Lillestrømbrua, med en attraktiv kombinasjon av nærhet til Lillestrøm sentrum og rolige omgivelser ved vannet. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, med turstier rett nedenfor sameiet og grøntområder med blant annet fiskebrygge. Langs Nitelva og Sagelva går turveien gjennom Elvebredden kunstpark, hvor kunstverk av anerkjente samtidskunstnere er integrert i landskapet.

Lillestrøm er et sentralt kollektivknutepunkt med svært gode tog- og bussforbindelser. Fra Lillestrøm stasjon tar toget til Oslo S ca. 10 minutter, mens Oslo lufthavn Gardermoen nås på ca. 12 minutter med Flytoget. Ved stasjonen ligger også Lillestrøm bussterminal, og nærmeste bussholdeplass ligger kun 2 minutters gange fra boligen.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres ved Rema 1000 Kanalveien og Joker Rælingen. For et større utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm sentrum med Lillestrøm Torv, samt Thon Senter Strømmen. Området byr også på flere treningsmuligheter, blant annet SATS, EVO og Fresh Fitness i Lillestrøm. Det er i tillegg kort vei til skoler og barnehager, herunder Rud skole og Marikollen ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Dammensvika (Linje 350): 2 min gange
Buss og tog: Lillestrøm stasjon (10 ulike linjer): 8 min gange

Skoler og barnehager
Barnehager
Lilleborg barnehage: 9 min gange
Torva barnehage: 9 min gange
Heimen barnehage: 13 min gange

Skoler
Rud skole (1-7 kl.): 14 min gange
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.): 5 min kjøring
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.): 7 min kjøring
Lillestrøm videregående skole: 20 min gange
Strømmen videregående skole: 22 min gange

Sport og fritid
Torva idrettsplass: 10 min gange
SATS Lillestrøm: 7 min gange
Fresh Fitness Lillestrøm: 10 min gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.02.2006 for fire leilighetsbygg med totalt 40 boenheter på eiendommen.

På tidspunktet for utstedelsen gjensto enkelte arbeider, herunder stoppekran på avløp i hovedledningskum, montering av kjøkkenhette i én leilighet, elektrisk tilkobling av avtrekksvifte i garasje, montering av trykksettingsvifter i hus 3 og 4 samt enkelte utomhusarbeider og opparbeidelse av lekeplass.

Det var planlagt å anmode om ferdigattest innen 01.09.2006. Det foreligger ikke ferdigattest i de mottatte dokumentene, og det er derfor ukjent hvorvidt de gjenstående arbeidene senere er ferdigstilt og ferdigattest er utstedt.

Det foreligger avvik mellom godkjente bygningstegninger og dagens planløsning. Deler av opprinnelig stue/oppholdsareal er avdelt og innredet som et ekstra soverom, slik at boligen i dag har to soverom mot ett på godkjente tegninger. Kjøkkenet, som på godkjente tegninger er vist som en del av den åpne stue-/kjøkkenløsningen, er i dagens planløsning avdelt som et eget rom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for Rudsberget, plan-ID 162, vedtatt 17.12.2003. Eiendommen er i hovedsak regulert til boligformål, med et mindre areal regulert til annen veigrunn. Eiendommen berøres også i mindre grad av områdereguleringen Dammensvika, plan-ID 224, vedtatt 11.12.2019, hvor et mindre delareal er omfattet av faresone for flom.

Omkringliggende områder er blant annet regulert til boligbebyggelse, kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei, annen veigrunn, friområder og turvei.

I henhold til Kommuneplanens arealdel 2022-2033, vedtatt 15.02.2023, er eiendommen i hovedsak avsatt til nåværende boligbebyggelse. Et mindre areal er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (område KF2). Deler av eiendommen omfattes også av hensynssone for flomfare. Omkringliggende områder er blant annet avsatt til eksisterende boligbebyggelse, kombinert bebyggelse og anlegg, vei samt eksisterende friområde.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på adresse/gnr. og bnr. på kommunens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3224/104/693/24:
10.09.2026 - Dokumentnr: 1043529
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

08.03.2006 - Dokumentnr: 156926
Seksjonering med boligformål
Seksjonernummer: 24
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/3300

01.01.2020 - Dokumentnr: 766142
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0228 Gnr: 104 Bnr: 693 Snr: 24

01.01.2024 - Dokumentnr: 144343
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 3027 Gnr: 104 Bnr: 693 Snr: 24

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt: kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling***: kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte: kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar**: kr. 8 500,-
Tilrettelegging: kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk: kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører: kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade: ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport: ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 325,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. september 2026

Ansvarlig megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler 2
Martin Eilertsen , Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Rudsberget 3

Nabolaget Rudshøgda/Rud skole - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	**14 min** 1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 444 elever, 19 klasser	**5 min** 3.5 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ... 320 elever, 15 klasser	**7 min** 4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**20 min** 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**22 min** 1.9 km

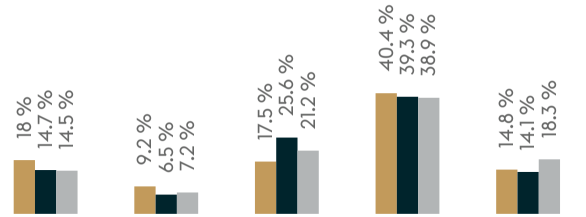
Offentlig transport

Dammensvika Linje 350	**2 min** 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	**8 min** 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 20.1 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

Barnehager

Lilleborg barnehage (0-5 år) 66 barn	**9 min** 0.6 km
Torva barnehage (1-5 år) 76 barn	**9 min** 0.7 km
Heimen barnehage (1-6 år) 65 barn	**13 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rudshøgda/Rud skole	1 226	474
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 83/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Torva idrettsplass	10 min
Solbakken, gymsal	11 min
SATS Lillestrøm	7 min
Fresh Fitness Lillestrøm	10 min

«Bra for barnefamilier, kort vei til Oslo og Lillestrøm. Lite støy. Gode aktivitetsmuligheter. Gode skoler og barnehager.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Tilstandsrapport

Rudsberget 3
2005 Rælingen

Referanse: 2026-1494
Matrikkel: 3224-104/693/0/24
Befaringsdato: 07.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

17 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, fire er gitt tilstandsgrad 2, og 13 er uten merknad.

TG 2 • 4 TG 0 / TG 1 • 13

TG 2

Vesentlige avvik
4 forhold

Overflater · Bad - 1. etasje Side 6

1. Det er observert riss i flisefugene.
2. Det er registrert misfarging i flisefugene.
3. Det er observert sprekker i enkelte fliser.
4. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 1. etasje Side 7

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Vannledninger Side 8

1. Fordelerskapet er ikke utført som tett skap.

Varmtvannstank Side 9

1. Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og yttertak tekket med takplater.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,43 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår. Hvitevarer av nyere dato.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller og en ekstern bod. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Hellebelagt platting, målt til ca. 8 m².

Himmelretning: Vest

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Systemhimling.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert riss i flisefugene.

   Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

2. Det er registrert misfarging i flisefugene.

   Konsekvens: Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.

3. Det er observert sprekker i enkelte fliser.

   Konsekvens: Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

4. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

   Konsekvens: Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 15 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk, regulert via kjøkkenventilator.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent /ingen utslag.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Fordelerskapet er ikke utført som tett skap.

   Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje i rør eller koblinger, vil vann ikke nødvendigvis bli ledet bort som forutsatt, men kan trenge ut i konstruksjonen. Dette gir økt risiko for fuktskader - hvis en lekkasje skulle oppstått.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2006.

REGISTRERTE AVVIK

1. Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

   Konsekvens: Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei
Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?	Hele anlegget.
Samsvarserklæringer for utført arbeid	

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ukjent

Begrunnelse

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

TOTALT AREAL

60 m²	55 m²	5 m²	–	8 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2006)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	**5 m²**	-
1. etasje	55 m²	-	-	**55 m²**	8 m²
Sum Leilighetsbygg	**55 m²**	**5 m²**	**-**	**60 m²**	**8 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
1. etasje	BRA-i: Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Ja

> **2026 · Selgers opplysninger:Bytte av ventil på varmtvannsbereder. Lagt nytt gulv i hele leiligheten, samt nye lister. Ble gjort gjennom sameiets forsikring. BHS Skade gjennomførte arbeidet.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Rudsberget 3, 2005 Rælingen**
Matrikkel: **3224-104/693/0/24**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Eskil Hegge-Jensen**

Kunde: **Eskil Hegge-Jensen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **07.09.2026**

Rapportdato: **17.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Owe Fagerlund Leret
Fagskoleingeniør / Byggmester
E-post: owe@norskeboligrapporter.no
Tlf: +47 48182525



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eskil Hegge-Jensen	9578-5995-4-547777	2026-09-13 10:54:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. sep. 2026

Oppdragsnummer
60-0370/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rudsberget 3, 2005 RÆLINGEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Eskil Hegge-Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. februar 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5385797
Forsikret i: Strømmen Sparebank, Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av ventil på varmtvannsbereder. Utført av BHS skade, gjennom sameiets forsikring. Tidlig 2026.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av gulv i leiligheten. Gjort av BHS Skade, gjennom sameiets forsikring. Tidlig 2026.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Kontroll gjort av takstmann september 2026: 1. Det er observert riss i flisefugene. 2. Det er registrert misfarging i flisefugene. 3. Det er observert sprekker i enkelte fliser. 4. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Lekkasje fra varmtvannsbereder. Utbedret av rørlegger tidlig 2026.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann ifbm salg. September 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra takstmann ifbm salg. September 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

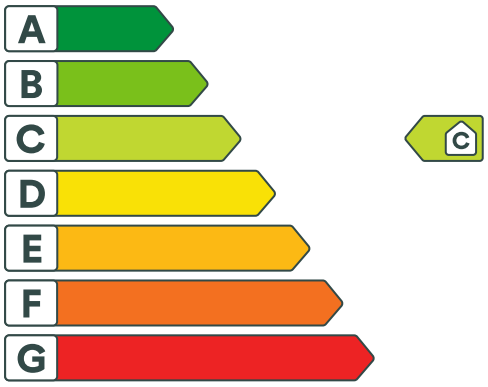
Oppdragsnummer: 60-0370/26

enova

Energiattest



Adresse	
Rudsberget 3, 2005 RÆLINGEN	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352848**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22131192**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **693**
Seksjonsnummer **24**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
155,99

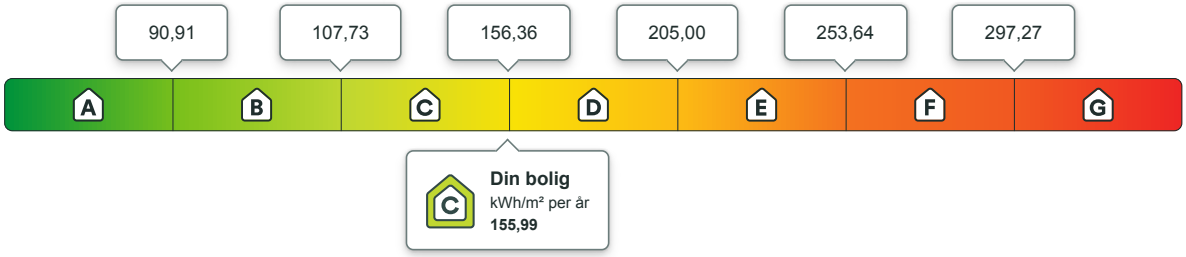
Rudsberget 3, 2005 RÆLINGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 030,15	**182,37**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Rudsberget 3, 2005 RÆLINGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Rudsberget 3, 2005 RÆLINGEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 varmeelementer 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 08.09.26
Vår ref.: 827 / 24
Meglers ref.: 60-0370/26

Boligopplysninger

Seksjon	24	**Bolignr**	H0101
Boligselskap	827 Rudsberget Eierseksjonssameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Rudsberget 3, 2005 RÆLINGEN	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Eskil Hegge-Jensen	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Månedlig fakturering. Restanse pr 08.09.26: kr 2 666,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Felleskostnader	2 120	2 120	2 120	2 120	2 120	2 120
Kabel-TV	546	546	546	546	546	546
Total	2 666	2 666	2 666	2 666	2 666	2 666

Selskapet har ingen lån.

Selskap og eiendom

Selskap	827 Rudsberget Eierseksjonssameie (orgnr. 989786598)
Antall enheter	41
Styrets e-post	rudsberget@borimail.no
Styreleder	Trude Elisabeth Åsen (95236754)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 21018639)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	104/693
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 1 702,00
Formue	kr 56 794,00	**Utgifter**	kr 46,00

Merknader

Sameiet krever godkjenning av ny seksjonseier.

Ordinært årsmøte 20.05.2026 - Innkalling

Til alle eiere i 827 Rudsberget Eierseksjonssameie

Innkalling til ordinært årsmøte 20.05.2026 kl. 18:00

Beklager at feil regnskap ble lagt til i innkallingen som ble sendt ut i dag, seb ort i fra denne. Korrekt regnskap er vedlagt her.

Innkallingen med saksliste og alle tilhørende dokumenter er vedlagt denne e-posten. Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er nå endelig.

For at styret skal kunne gi deg best mulige svar på møtet, ber vi om at du sender inn følgende på forhånd:

- spørsmål til sakene
- forslag til vedtak (kun til saker som allerede står på sakslisten)
- eventuelle nye kandidater til verv
- fullmakter, dersom du ikke kan møte selv

Jo tidligere vi mottar dette, jo bedre forberedt kan vi komme til møtet.

Med vennlig hilsen
Styret i 827 Rudsberget Eierseksjonssameie

Innkalling til

Ordinært årsmøte 20.05.2026

827 Rudsberget Eierseksjonssameie

DATO

20. mai 2026 · kl. 18:00

HVOR

Heimen barnehage, Sorenskriverveien 7, Rælingen

Innkalling til ordinært årsmøte 20.05.2026 for 827 Rudsberget Eierseksjonssameie

Møtested: Heimen barnehage, Sorenskriverveien 7, Rælingen
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Med vennlig hilsen
Styret i 827 Rudsberget Eierseksjonssameie

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Anmodning om ny behandling av varmepumper på årsmøte

Sak 5: Helhetlig gjennomgang av situasjonen rundt heisene

Sak 6: Vedtektsendring §7 Styret og komiteer, Nytt avsnitt

Sak 7: Egen kontakttelefon til styret

Sak 8: Vedtektsendring § 2 Egenandel ved forsikringsskade

Sak 9: Styrehonorar 2025/2026

Sak 10: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"NNA velges som møteleder. NNB signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlagt årsmelding lagt frem av styret.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Vedlagt følger regnskapsrapport pr. 31.12.2025 som viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr 310 260.

Boligselskapet har en positiv arbeidskapital / disponible midler på kr 3 381 442 (se egen note). Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringeni arbeidskapital/ disponible midler viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler.

1. Resultatutvikling

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 716 736 mot budsjetterte inntekter på kr 1711 568, som er 5 168 kr større enn budsjettert.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 505 840 mot budsjetterte kostnader på kr 1 608 349, som er 102 509 kr mindre enn budsjettert.

Finanskostnader
Finanskostnader var i perioden kr 2 776 mot budsjetterte kostnader på kr 0, som er 2 776 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat
Periodens resultat etter finansposter var kr 310 260 mot budsjettert kr 103 219, som er 207 041 kr større enn budsjettert.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Anmodning om ny behandling av varmepumper på årsmøte

Forslagsstillere Lisbeth og Per Barbakken:
Anmodning om ny behandling av bestemmelse om varmepumper på årsmøtet.
Jeg viser til vedtaket fra forrige årsmøte vedrørende installasjon av varmepumper.
Slik bestemmelsen er formulert, fremgår det at varmepumpe skal installeres «i tilknytning til egen seksjon», og at plasseringen skal godkjennes av styret. Etter min oppfatning gir denne formuleringen rom for plassering både på egen veranda, men også på egen yttervegg i tilknytning til seksjonen. Jeg har også innhentet en juridisk vurdering som understøtter denne forståelsen av ordlyden i vedtektene.
Jeg vil også vise til at det var styret som i sin tid foreslo at det skulle åpnes for innglassing av verandaer. Beboerne ble den gang ikke forespeilet at en slik innglassing kunne medføre begrensninger i muligheten til å installere varmepumpe. Selv om dette ligger noen år tilbake i tid, mener jeg at styret må forholde seg til de forutsetningene som gjaldt da tiltaket ble foreslått og gjennomført.
Det fremstår videre som noe uklart hvorfor styret ved fremleggelsen av forslaget til årsmøtet valgte formuleringen «i tilknytning til», dersom hensikten var å begrense plasseringen til veranda. En mer presis formulering, for eksempel «på veranda», ville i så fall gitt et tydeligere uttrykk for denne intensjonen og gjort det enklere for årsmøtet å ta stilling til forslaget.
Styrets praktisering av bestemmelsen synes imidlertid å være mer restriktiv, ved at utedelen i praksis kun tillates plassert på veranda. Dette oppleves som en innstramming som ikke fremgår tydelig av det vedtaket årsmøtet faktisk behandlet og stemte over.
Videre vil jeg påpeke at styrets tolkning og praktisering av bestemmelsen ikke må føre til forskjellsbehandling mellom seksjonseiere. Slik praksisen nå fremstår, blir eiere med innglasserte verandaer stilt dårligere enn eiere uten innglassing, ved at de i realiteten ikke gis samme mulighet til å installere varmepumpe. Dette innebærer etter mitt syn en usaklig forskjellsbehandling. Etter eierseksjonsloven er det ikke adgang til å treffe beslutninger eller praktisere vedtekter på en måte som gir enkelte eiere en urimelig ulempe eller andre en særskilt fordel uten saklig grunn. En slik praksis vil kunne anses som ugyldig, særlig dersom den ikke er tydelig forankret i vedtak fattet av årsmøtet.
Jeg viser i denne forbindelse til eierseksjonsloven, hvor det fremgår at styret og fellesskapet ikke skal treffe beslutninger som gir enkelte seksjonseiere en urimelig fordel på andres bekostning, samt at likebehandling skal være et bærende prinsipp.
På denne bakgrunn ber jeg om at saken tas opp til ny behandling på kommende årsmøte, slik at bestemmelsen kan presiseres tydeligere, og
praktiseringen samsvarer med det som faktisk vedtas av årsmøtet

Det vil etter mitt syn være hensiktsmessig at det fremmes en tydelig formulering som avklarer hvilke plasseringer som er tillatt, samtidig som styret fortsatt kan ivareta hensyn til støy, estetikk og tekniske forhold samt likebehandling.
Jeg ber om at denne henvendelsen tas inn som sak til behandling på årsmøtet.

Innsenders forslag til vedtak

Styret skal praktisere og forvalte vedtaket om varmepumper i samsvar med ordlyden i årsmøtevedtaket og gjeldende eierseksjonslov, herunder sikre at tolkning og praktisering ikke medfører usaklig eller indirekte forskjellsbehandling mellom seksjonseiere.

Mot ★ Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at forslaget vedtas.
Ved forrige årsmøte ble det vedtatt en bestemmelse om at varmepumper kan installeres «i tilknytning til egen seksjon», med krav om styrets godkjenning av plassering.
Formuleringen ble valgt bevisst for å ivareta enkelte særskilte forhold, blant annet knyttet til seksjoner i første etasje hvor plassering på veranda ikke alltid er praktisk mulig, samt hensynet til enkelte eksisterende installasjoner.
Styrets vurdering har hele tiden vært at hovedregelen er at utedelen skal plasseres på egen veranda, eller annen løsning som i minst mulig grad påvirker byggets fasade, estetiske uttrykk og øvrige beboere. Plassering direkte på yttervegg, eller fasade er mer inngripende og reiser spørsmål knyttet til både støy, vedlikehold, visuelle hensyn og likebehandling av seksjonseiere.
Styret mener derfor at dagens praktisering er i tråd med intensjonen bak årsmøtevedtaket, og ikke innebærer en innstramming utover det som ble vedtatt.
Når det gjelder innglassing av verandaer, mener styret at dette ikke har betydning for vurderingen av varmepumper. Innglassing er et frivillig tiltak den enkelte seksjonseier selv har valgt å gjennomføre, og kan ikke gi grunnlag for å kreve alternative plasseringer.

Sak 5: Helhetlig gjennomgang av situasjonen rundt heisene

Forslagsstiller Lisbeth og Per Barbakken:
Heisene i sameiet er nå rundt 20 år gamle, og vi ser allerede betydelige vedlikeholdskostnader knyttet til drift. Etter det jeg kjenner til, har vi heller ikke løsning for automatisk varsling ved driftsstans eller feil, noe som kan påvirke både sikkerhet og responstid ved hendelser.
På denne bakgrunn mener jeg det er behov for en helhetlig gjennomgang av situasjonen, herunder:
• Status for heisenes tekniske tilstand
• Nåværende og forventede vedlikeholdskostnader
• Vurdering av behov for oppgradering eller modernisering
• Eventuelle planer for innføring av automatisk varsling
• Tidsplan og økonomiske konsekvenser av fremtidige tiltak

Styrets innstilling:
Dette arbeidet er allerede igangsatt av styret. Vi er i dialog med TK Elevator, med mål om å legge frem et forslag til vedlikehold og oppgradering i forbindelse med årsmøtet. Dette forutsetter at vi mottar nødvendig dokumentasjon og avklaringer fra leverandøren.
Styret vurderer også muligheten for å bytte serviceleverandør for heisene.

Innsenders forslag til vedtak

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret utarbeide en helhetlig plan for heisene i sameiet, inkludert:
1 Teknisk tilstandsvurdering utført av fagkyndig
2 Vurdering av modernisering eller utskiftning
3 Kostnadsoverslag for ulike alternativer
4 Vurdering av løsning for automatisk varsling ved feil/stans
5 Forslag til finansiering.
Planen fremlegges på neste årsmøte slik at det kan fattes beslutning om videre tiltak.

Styrets forsalg til vedtak ★ Styrets innstilling

Styret foreslår at allerede påbegynt arbeid med vedlikehold av heis fortsetter, og at styret får mandat til å legge frem en plan med kostnadsoverslag som legges frem på neste årsmøte, eller et ekstraordinært årsmøte.

Sak 6: Vedtektsendring §7 Styret og komiteer, Nytt avsnitt

Forslagsstiller Lisbeth og Per Barbakken:
Forslag til vedtektsendring – styrets sammensetning
Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å sikre bedre oppfølging av praktiske forhold i sameiet, samt tydeligere kontakt mellom beboere og styret. Erfaring viser at enkelte saker knyttet til drift og vedlikehold kan ta tid å fange opp og følge opp. Med en tydelig kontaktperson per blokk vil kommunikasjonen kunne bli enklere og mer strukturert.

Forslag til ny tekst for denne paragrafen ligger vedlagt og endringen er merket med rødt:

Formålet med ordningen er å sikre bedre oppfølging av drift, vedlikehold og kommunikasjon i hele sameiet.

Innsenders forslag

Nytt avsnitt: Det skal i tillegg tilstrebes at styret har representasjon fra hver blokk i sameiet. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal hvert styremedlem tildeles et særskilt ansvar for én blokk og fungere som kontaktperson for beboerne i denne blokken.

Styrets innstilling

★ Styrets innstilling

Styret gir sin tilslutning til å legge til den første setningen inn i vedtektene og instruksen til valgkomiteen, men støtter ikke forslaget om at styremedlemmene skal tildeles ansvar for hver sin blokk.

Mot

Mot begge forslagene. Vil ha det som det står i dag.

Sak 7: Egen kontakttelefon til styret

Forslagsstiller Lisbeth og Per Barbakken
Sameiet vårt består av mange beboere i ulike aldersgrupper, og flere opplever det som utfordrende å benytte digitale løsninger som Nabonett for å komme i kontakt med styret. For enkelte kan dette gjøre terskelen høy for å melde fra om viktige forhold.
For å sikre god tilgjengelighet for alle beboere – særlig i situasjoner som haster – foreslås det å etablere en enkel telefonløsning som supplement til eksisterende digitale kanaler. Dette vil bidra til økt trygghet og bedre kommunikasjon i sameiet.

Styrets innstilling:
Styret har forståelse for intensjonen bak forslaget om en egen kontakttelefon som rullerer mellom styremedlemmene. Tanken om økt tilgjengelighet og en tydeligere kontaktflate mot beboerne er i utgangspunktet god.
Samtidig vurderer styret at løsningen i praksis vil være krevende å gjennomføre på en tilfredsstillende måte. Styrets medlemmer er i full jobb ved siden av styrevervet, og arbeidshverdagen preges ofte av møter, tidsfrister og i perioder også reisevirksomhet. Det vil derfor være utfordrende å sikre at telefonen til enhver tid er betjent og at henvendelser blir besvart innen rimelig tid.
En rullerende ordning vil også kunne gi uforutsigbarhet for beboerne, både når det gjelder hvem de får tak i, og hvilken oppfølging de kan forvente. Dette kan igjen gå utover kvaliteten og kontinuiteten i dialogen.
På denne bakgrunn gir styret ikke sin tilslutning til forslaget.
Styret vil i stedet fortsette å vurdere andre løsninger som kan sikre god og forutsigbar kommunikasjon, samtidig som det er praktisk gjennomførbart innenfor rammene av et styreverv basert på frivillig innsats.

Innsenders forslag
Sameiet anskaffer en enkel mobiltelefon som skal fungere som kontakttelefon til styret.
Telefonnummeret gjøres tilgjengelig på oppslagstavle i fellesarealene.
Telefonen skal benyttes til henvendelser som haster.
Telefonen disponeres av ett styremedlem eller en seksjonseier av gangen, etter en rullerende ordning fastsatt av styret.
Styret utarbeider en enkel rutine for bruk og oppfølging av telefonen.

Mot ★ **Styrets innstilling**

Styret gir ikke sin tilslutning til forsalget. Styret vil i stedet fortsette å vurdere andre løsninger som kan sikre god og forutsigbar kommunikasjon, samtidig som det er praktisk gjennomførbart innenfor rammene av et styreverv basert på frivillig innsats.

Sak 8: Vedtektsendring § 2 Egenandel ved forsikringsskade

Egenandel ved forsikringsskader
Under §2 - Organisering av sameiet og råderett foreslås følgende tilføying:

Seksjonseiers ansvar for egenandel ved bruk av sameiets forsikring
Sameiet dekker skader som skyldes bygningsmessige forhold, eller felles installasjoner, mens beboer dekker egenandelen når skaden skyldes forhold innenfor egen seksjon, eller eget ansvar, herunder vann-, brann og glasskader.

Se argumentasjon i eget vedlegg til sak 8.

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**
Styrets forslag til tillegg i §2 vedr. seksjonseiers ansvar for dekning av egenandel ved bruk av sameiets forsikring, foreslås vedtatt som fremlagt.

Sak 9: Styrehonorar 2025/2026

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 70 000 eks. aga.

Sak 10: Personvalg

Innstilling fra valgkomiteen:
Valgkomiteen bestående av Signe Sandnes og Tore Larsen har innstilt følgende personer:
Leder: Gjenvalg av Trude Åsen (hus 3) 1 år
Styremedlemmer: Gjenvalg av Wenche T. Kjernsval (hus 3) og Frank Jensen (hus 4) 2 år
Varamedlemmer: Rune Nordhagen (hus 2) og Filip Bustic (hus 1) 1 år

Kandidater til Styreleder (1 år)

Trude Elisabeth Åsen

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Wenche Kjernsval
Frank Arild Jenssen

Kandidater til Varamedlem (1 år)

Rune Nordhagen
Filip Bustic

Rudsberget Eierseksjonssameie
STYRETS ÅRSMELDING 2025/2026

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Trude Åsen	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	Wenche Kjernsval	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	Frank Jenssen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	Karina Horabik	(valgt for 2 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

Anita Sletbak	(valgt for 1 år i 2025)
Carina Brännström	(valgt for 1 år i 2025)

Valgkomite:

Signe Sandnes og Tore Larsen	(valgt for 1 år i 2025)

SELSKAPSINFORMASJON
Rudsberget Eierseksjonssamei ble stiftet 08.03.2006 og har organisasjonsnummer 989.786.598.

Sameiet består av 40 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger. I tillegg er det 1 næringsseksjon.

Eiendommen har gnr 104, bnr 693 i Rælingen kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 fysiske møter i tillegg til digitale treffpunkter. Styret har behandlet saker, så som:

- Oppfølging av budsjett og regnskap
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold, herunder blant annet mosefjerning og vedlikehold av verandaer
- Inngått ny avtale med Telia som leverandør av TV/bredbånd

- Næringsseksjon i hus 3 – opprettet dialog mot arvinger/dødsbo med tanke på utkjøp
- Tett dialog med TK Elevator om ustabil drift på heisene
- Forsikringsskader

Av andre saker kan nevnes:

- Service og kontroll av brannalarm, byttet batterier i branntavle
- Dugnad vår og høst hvor vi har containere til forskjellig avfall
- Dammensvika – behandlet planforslag til offentlig ettersyn
- Etablert Nabonett som kommunikasjonskanal i sameiet
- Det er omsatt 3 leiligheter i 2025

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 27.04.2026

Rudsberget Eierseksjonssameie

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Rudsberget Eierseksjonssameie org.nr. 989786598

Resultatregnskap 2025

Rudsberget Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 711 356	1 706 556	1 711 568	1 780 568
Annen driftsinntekt		5 380	0	0	0
Sum driftsinntekter		**1 716 736**	**1 706 556**	**1 711 568**	**1 780 568**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	79 870	79 870	79 870	79 869
Konsulenttjenester		88 239	88 301	88 338	91 767
Kontingenter	3	3 200	3 100	3 300	3 399
Rep og vedlikehold	4	438 484	304 295	542 000	700 999
Forsikringer		222 971	178 846	213 243	234 669
Energi og fyring		125 398	93 155	110 000	130 000
Kabel-TV og telefoni		206 421	179 952	185 000	254 000
Driftskostnader	5	267 591	258 429	289 999	339 999
Andre driftskostnader	6	73 665	87 576	96 599	96 698
Sum driftskostnader		**1 505 840**	**1 273 524**	**1 608 349**	**1 931 400**
Driftsresultat før finansposter		**210 896**	**433 032**	**103 219**	**-150 832**
Finansielle poster					
Finansinntekt		102 140	91 095	0	0
Finanskostnad		2 776	0	0	0
Sum finansposter		**99 364**	**91 095**	**0**	**0**
Årsresultat		**310 260**	**524 126**	**103 219**	**-150 832**
Overført til annen egenkapital	7	310 260	524 126	0	0
Sum disponering		**310 260**	**524 126**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Rudsberget Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		120 083	95 986
Kundefordringer		926	2 958
Sum fordringer		121 009	98 944
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 441 368	3 003 164
Sum omløpsmidler		**3 562 377**	**3 102 108**
SUM EIENDELER		**3 562 377**	**3 102 108**

Balanse 31.12.2025

Rudsberget Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	3 381 442	3 071 182
Sum egenkapital		**3 381 442**	**3 071 182**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 337	15 384
Annen kortsiktig gjeld	8	44 598	15 542
Sum kortsiktig gjeld		180 935	30 926
Sum gjeld		**180 935**	**30 926**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 562 377**	**3 102 108**

Rudsberget Eierseksjonssameie

Trude Elisabeth Åsen
Styrets leder

Frank Arild Jenssen
Styremedlem

Wenche Tallås Kjernsval
Styremedlem

Karina Edyta Horabik
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 41 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3224.104.693 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 526 556	1 526 556	1 526 568	1 526 568
Kabel TV/bredbånd	184 800	180 000	185 000	254 000
Sum felleskostnader	**1 711 356**	**1 706 556**	**1 711 568**	**1 780 568**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	70 000	70 000	69 999
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870	9 870
Sum lønnskostnader	**79 870**	**79 870**	**79 870**	**79 869**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre kontingenter	3 200	3 100	3 300	3 399
Sum kontingenter	**3 200**	**3 100**	**3 300**	**3 399**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	121 811	11 651	200 000	300 000
Vedlikehold VVS	0	4 798	50 000	50 000
Vedlikehold elektro	0	3 672	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	36 211	31 002	20 000	20 000
Vedlikehold heis	219 018	194 172	150 000	225 000
Vedlikehold garasjer	0	7 545	25 000	24 999
Vedlikehold ventilasjon	7 451	7 519	15 000	15 000
Vedlikehold brannsikring	28 502	33 936	40 000	20 000
Dugnadskostnader	1 491	0	2 000	2 000
Egenandel forsikringsskader	24 000	10 000	20 000	24 000
Sum vedlikeholdskostnader	**438 484**	**304 295**	**542 000**	**700 999**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	176 832	168 894	170 000	180 000
Renholdstjenester	84 340	78 814	110 000	150 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	6 419	10 721	9 999	9 999
Sum driftskostnader	**267 591**	**258 429**	**289 999**	**339 999**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	33 487	124	33 999	36 000
Søppeltømming/container	19 126	25 823	25 000	24 999
Lyspærer, sikringer etc	775	0	3 000	3 000
Renholdsartikler	421	0	0	0
Driftskostnader	0	31 575	0	0
Verktøy og redskaper	0	7 717	10 000	9 999
Inventar	1 980	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	2 861	103	5 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	430	0	0
Lisenser/software	5 910	5 910	6 200	6 300
Generalforsamling/årsmøte	5 329	7 205	8 000	6 000
Velferdskostnader	398	4 290	3 000	3 000
Porto	715	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 999	0	0
Øredifferanser	-7	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	**73 665**	**87 576**	**96 599**	**96 698**

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	3 071 182	2 547 056
Tilført til/fra EK fra årets resultat	310 260	524 126
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 381 442	3 071 182
Annen egenkapital 31.12	3 381 442	3 071 182
Sum egenkapital 31.12	**3 381 442**	**3 071 182**

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre påløpte kostnader	40 589	10 162
Forskuddsbetalt husleie	4 009	0
Annen kortsiktig gjeld	0	5 380
Sum annen kortsiktig gjeld	**44 598**	**15 542**

Note 9 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**3 071 182**	**2 547 056**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	310 260	524 126
B. Årets endring i arbeidskapital	310 260	524 126
C. Arbeidskapital 31.12	**3 381 442**	**3 071 182**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 562 377	3 102 108
- Kortsiktig gjeld	180 935	30 926
= Arbeidskapital 31.12	**3 381 442**	**3 071 182**

Forslagsstiller Lisbeth og Per Barbakken

Forslag til vedtektsendring – styrets sammensetning

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å sikre bedre oppfølging av praktiske forhold i sameiet, samt tydeligere kontakt mellom beboere og styret. Erfaring viser at enkelte saker knyttet til drift og vedlikehold kan ta tid å fange opp og følge opp**.** Med en tydelig kontaktperson per blokk vil kommunikasjonen kunne bli enklere og mer strukturert.

Forslag til ny tekst for denne paragrafen er merket med rødt:

Styret skal bestå av styreleder og minimum 2–4 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer. Varamedlemmer har møterett til styremøter, men ikke stemmerett. Styrelederen velges særskilt av generalforsamlingen for ett år om gangen. Styremedlemmer velges for perioder på to år.

Dersom det til styreleder velges et styremedlem som er midt i sin funksjonsperiode, skal ett av de nye styremedlemmene velges for ett år.

Ved valg av styremedlemmer skal det tas hensyn til at sammensetningen av styret skal være representativ. Det skal tilstrebes en jevn fordeling mellom kvinner og menn.

Det skal i tillegg tilstrebes at styret har representasjon fra hver blokk i sameiet. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal hvert styremedlem tildeles et særskilt ansvar for én blokk og fungere som kontaktperson for beboerne i denne blokken. Formålet med ordningen er å sikre bedre oppfølging av drift, vedlikehold og kommunikasjon i hele sameiet.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har særlig betydning for egen del, eller for noen nærstående, slik at medlemmet må anses for å ha en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Valgkomité

Valgkomiteen består av to personer. Valgkomiteen setter selv opp kandidater til neste valgkomité som årsmøtet tar stilling til. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen. Medlemmer i valgkomiteen skal velges blant seksjonseierne i sameiet.

Styrets innstilling:

Styret gir sin tilslutning til å legge til den første setningen inn i vedtektene og instruksen til valgkomiteen, men støtter ikke forslaget om at man styremedlemmene skal tildeles ansvar for hver sin blokk.

Forslagsstiller Styret

Egenandel ved forsikringsskader

Under §2 - Organisering av sameiet og råderett foreslås følgende tilføying:

Seksjonseiers ansvar for egenandel ved bruk av sameiets forsikring

Sameiet dekker skader som skyldes bygningsmessige forhold eller felles installasjoner, mens beboer dekker egenandelen når skaden skyldes forhold innenfor egen seksjon eller eget ansvar, herunder vann-, brann og glasskader.

Argumenter for at egenandelen bør legges på beboer

1. Ansvar bør følge årsak og kontroll
Dersom skaden oppstår som følge av forhold den enkelte seksjonseier har kontroll over – for eksempel lekkasje fra eget bad, feil bruk av utstyr, manglende vedlikehold eller uaktsomhet – er det rimelig at kostnaden bæres av den som faktisk kunne forebygget skaden.

Hvis egenandelen alltid fordeles på fellesskapet, vil naboene i praksis subsidiere den enkeltes manglende vedlikehold eller uforsiktighet.

2. Forebygger skader og styrker vedlikeholdsansvar
Når beboer vet at en skade kan medføre en konkret økonomisk konsekvens, øker insentivet til godt vedlikehold, rask varsling og ansvarlig bruk av egen bolig.

Dette bidrar til færre skader over tid, noe som er i hele sameiets interesse.

3. Rettferdighet overfor fellesskapet
Sameiets midler er fellesskapets penger. Dersom alle egenandeler dekkes kollektivt, vil beboere som er forsiktige og vedlikeholder godt, måtte betale for skader andre kunne ha unngått.

Det oppleves ofte mer rettferdig at kostnaden følger hendelsen og ikke automatisk fordeles på alle.

4. Hindrer unødvendig bruk av forsikring
Hvis den enkelte ikke merker kostnaden ved å melde små eller grensemessige skader, kan forsikringen brukes unødvendig ofte. Dette kan over tid gi høyere premie og dårligere vilkår for hele sameiet.

Egenandel hos ansvarlig part bidrar til mer bevisst bruk av forsikringen.

5. Styret handler ikke som "motpart" – de er også sameiere
Når saken var oppe til behandling av årsmøtet i 2025, ble det løftet usikkerhet knyttet til at styret kunne sette opp egenandelen for å få ned premien for sameiet.
Styremedlemmene er også beboere og påvirkes på lik linje av både premieøkninger og

egenandelsregler. I lys av det har man derfor ikke et særskilt motiv for å skyve kostnader over på andre – man rammes selv av samme ordning.

Styret skal forvalte fellesskapets økonomi, ikke egne interesser.

6. Lavere premie kommer hele sameiet til gode
Dersom en hensiktsmessig egenandelsstruktur bidrar til lavere forsikringspremie, er dette en fordel for alle seksjonseiere gjennom lavere felleskostnader eller bedre økonomisk handlingsrom i sameiet.

827 Rudsberget Eierseksjonssameie

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 20.05.2026

Sted: Heimen barnehage, Sorenskriverveien 7, Rælingen

13 av 41 mulige stemmegivere var representert.

11 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Enstemmig vedtatt**
"Gitte Iren Brandal velges som møteleder. Lisbeth Barbakken og Hanne Nordhagen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlagt årsmelding lagt frem av styret.

Styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Vedlagt følger regnskapsrapport pr. 31.12.2025 som viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr 310 260.

Boligselskapet har en positiv arbeidskapital / disponible midler på kr 3 381 442 (se egen note). Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringeni arbeidskapital/ disponible midler viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler.

1. Resultatutvikling

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 716 736 mot budsjetterte inntekter på kr 1 711 568, som er 5 168 kr større enn budsjettert.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 505 840 mot budsjetterte kostnader på kr 1 608 349, som er 102 509 kr mindre enn budsjettert.

Finanskostnader
Finanskostnader var i perioden kr 2 776 mot budsjetterte kostnader på kr 0, som er 2 776 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat
Periodens resultat etter finansposter var kr 310 260 mot budsjettert kr 103 219, som er 207 041 kr større enn budsjettert.

Styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Anmodning om ny behandling av varmepumper på årsmøte- Forslag ikke vedtatt

Forslagsstillere Lisbeth og Per Barbakken:
Anmodning om ny behandling av bestemmelse om varmepumper på årsmøtet.
Jeg viser til vedtaket fra forrige årsmøte vedrørende installasjon av varmepumper.
Slik bestemmelsen er formulert, fremgår det at varmepumpe skal installeres «i tilknytning til egen seksjon», og at plasseringen skal godkjennes av styret. Etter min oppfatning gir denne formuleringen rom for plassering både på egen veranda, men også på egen yttervegg i tilknytning til seksjonen. Jeg har også innhentet en juridisk vurdering som understøtter denne forståelsen av ordlyden i vedtektene.
Jeg vil også vise til at det var styret som i sin tid foreslo at det skulle åpnes for innglassing av verandaer. Beboerne ble den gang ikke forespeilet at en slik innglassing kunne medføre begrensninger i muligheten til å installere varmepumpe. Selv om dette ligger noen år tilbake i tid, mener jeg at styret må forholde seg til de forutsetningene som gjaldt da tiltaket ble foreslått og gjennomført.
Det fremstår videre som noe uklart hvorfor styret ved fremleggelsen av forslaget til årsmøtet valgte formuleringen «i tilknytning til», dersom hensikten var å begrense plasseringen til veranda. En mer presis formulering, for eksempel «på veranda», ville i så fall gitt et tydeligere uttrykk for denne intensjonen og gjort det enklere for årsmøtet å ta stilling til forslaget.
Styrets praktisering av bestemmelsen synes imidlertid å være mer restriktiv, ved at utedelen i praksis kun tillates plassert på veranda. Dette oppleves som en innstramming som ikke fremgår tydelig av det vedtaket årsmøtet faktisk behandlet og stemte over.
Videre vil jeg påpeke at styrets tolkning og praktisering av bestemmelsen ikke må føre til forskjellsbehandling mellom seksjonseiere. Slik praksisen nå fremstår, blir eiere med innglasserte verandaer stilt dårligere enn eiere uten innglassing, ved at de i realiteten ikke gis samme mulighet til å installere varmepumpe. Dette innebærer etter mitt syn en usaklig forskjellsbehandling. Etter eierseksjonsloven er det ikke adgang til å treffe beslutninger eller praktisere vedtekter på en måte som gir enkelte eiere en urimelig ulempe eller andre en særskilt fordel uten saklig grunn. En slik praksis vil kunne anses som ugyldig, særlig dersom den ikke er tydelig forankret i vedtak fattet av årsmøtet.
Jeg viser i denne forbindelse til eierseksjonsloven, hvor det fremgår at styret og fellesskapet ikke skal treffe beslutninger som gir enkelte seksjonseiere en urimelig fordel på andres bekostning, samt at likebehandling skal være et bærende prinsipp.
På denne bakgrunn ber jeg om at saken tas opp til ny behandling på kommende årsmøte,

slik at bestemmelsen kan presiseres tydeligere, og
praktiseringen samsvarer med det som faktisk vedtas av årsmøtet
Det vil etter mitt syn være hensiktsmessig at det fremmes en tydelig formulering som avklarer hvilke plasseringer som er tillatt, samtidig som styret fortsatt kan ivareta hensyn til støy, estetikk og tekniske forhold samt likebehandling.
Jeg ber om at denne henvendelsen tas inn som sak til behandling på årsmøtet.

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 7 stemmer
Styret anbefaler ikke at forslaget vedtas.
Ved forrige årsmøte ble det vedtatt en bestemmelse om at varmepumper kan installeres «i tilknytning til egen seksjon», med krav om styrets godkjenning av plassering.
Formuleringen ble valgt bevisst for å ivareta enkelte særskilte forhold, blant annet knyttet til seksjoner i første etasje hvor plassering på veranda ikke alltid er praktisk mulig, samt hensynet til enkelte eksisterende installasjoner.
Styrets vurdering har hele tiden vært at hovedregelen er at utedelen skal plasseres på egen veranda, eller annen løsning som i minst mulig grad påvirker byggets fasade, estetiske uttrykk og øvrige beboere. Plassering direkte på yttervegg, eller fasade er mer inngripende og reiser spørsmål knyttet til både støy, vedlikehold, visuelle hensyn og likebehandling av seksjonseiere.
Styret mener derfor at dagens praktisering er i tråd med intensjonen bak årsmøtevedtaket, og ikke innebærer en innstramming utover det som ble vedtatt.
Når det gjelder innglassing av verandaer, mener styret at dette ikke har betydning for vurderingen av varmepumper. Innglassing er et frivillig tiltak den enkelte seksjonseier selv har valgt å gjennomføre, og kan ikke gi grunnlag for å kreve alternative plasseringer.

Innsenders forslag til vedtak - 6 stemmer
Styret skal praktisere og forvalte vedtaket om varmepumper i samsvar med ordlyden i årsmøtevedtaket og gjeldende eierseksjonslov, herunder sikre at tolkning og praktisering ikke medfører usaklig eller indirekte forskjellsbehandling mellom seksjonseiere.

Totalt antall stemmer: 13

Sak 5: Helhetlig gjennomgang av situasjonen rundt heisene

Forslagsstiller Lisbeth og Per Barbakken:
Heisene i sameiet er nå rundt 20 år gamle, og vi ser allerede betydelige vedlikeholdskostnader knyttet til drift. Etter det jeg kjenner til, har vi heller ikke løsning for automatisk varsling ved driftsstans eller feil, noe som kan påvirke både sikkerhet og responstid ved hendelser.
På denne bakgrunn mener jeg det er behov for en helhetlig gjennomgang av situasjonen, herunder:

- Status for heisenes tekniske tilstand
- Nåværende og forventede vedlikeholdskostnader
- Vurdering av behov for oppgradering eller modernisering
- Eventuelle planer for innføring av automatisk varsling
- Tidsplan og økonomiske konsekvenser av fremtidige tiltak

Styrets innstilling:
Dette arbeidet er allerede igangsatt av styret. Vi er i dialog med TK Elevator, med mål om å legge frem et forslag til vedlikehold og oppgradering i forbindelse med årsmøtet. Dette forutsetter at vi mottar nødvendig dokumentasjon og avklaringer fra leverandøren.
Styret vurderer også muligheten for å bytte serviceleverandør for heisene.

Styrets forsalg til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
Styret foreslår at allerede påbegynt arbeid med vedlikehold av heis fortsetter, og at styret får mandat til å legge frem en plan med kostnadsoverslag som legges frem på neste årsmøte, eller et ekstraordinært årsmøte.

Innsenders forslag til vedtak
Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret utarbeide en helhetlig plan for heisene i sameiet, inkludert:
1 Teknisk tilstandsvurdering utført av fagkyndig
2 Vurdering av modernisering eller utskiftning
3 Kostnadsoverslag for ulike alternativer
4 Vurdering av løsning for automatisk varsling ved feil/stans
5 Forslag til finansiering.
Planen fremlegges på neste årsmøte slik at det kan fattes beslutning om videre tiltak.

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Vedtektsendring §7 Styret og komiteer, Nytt avsnitt

Forslagsstiller Lisbeth og Per Barbakken:
Forslag til vedtektsendring – styrets sammensetning
Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å sikre bedre oppfølging av praktiske forhold i sameiet, samt tydeligere kontakt mellom beboere og styret. Erfaring viser at enkelte saker knyttet til drift og vedlikehold kan ta tid å fange opp og følge opp. Med en tydelig kontaktperson per blokk vil kommunikasjonen kunne bli enklere og mer strukturert.

Forslag til ny tekst for denne paragrafen ligger vedlagt og endringen er merket med rødt:

Formålet med ordningen er å sikre bedre oppfølging av drift, vedlikehold og kommunikasjon i hele sameiet.

Styrets innstilling - **Vedtatt med 9 stemmer**
Styret gir sin tilslutning til å legge til den første setningen inn i vedtektene og instruksen til valgkomiteen, men støtter ikke forslaget om at styremedlemmene skal tildeles ansvar for hver sin blokk.

Innsenders forslag - 4 stemmer
Nytt avsnitt: Det skal i tillegg tilstrebes at styret har representasjon fra hver blokk i sameiet. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal hvert styremedlem tildeles et særskilt ansvar for én blokk og fungere som kontaktperson for beboerne i denne blokken.

Mot: 0 stemmer
Mot begge forslagene. Vil ha det som det står i dag.

Totalt antall stemmer: 13

Sak 7: Egen kontakttelefon til styret - Forslag ikke vedtatt

Forslagsstiller Lisbeth og Per Barbakken
Sameiet vårt består av mange beboere i ulike aldersgrupper, og flere opplever det som utfordrende å benytte digitale løsninger som Nabonett for å komme i kontakt med styret. For enkelte kan dette gjøre terskelen høy for å melde fra om viktige forhold.
For å sikre god tilgjengelighet for alle beboere – særlig i situasjoner som haster – foreslås det å etablere en enkel telefonløsning som supplement til eksisterende digitale kanaler. Dette vil bidra til økt trygghet og bedre kommunikasjon i sameiet.

Styrets innstilling:
Styret har forståelse for intensjonen bak forslaget om en egen kontakttelefon som rullerer mellom styremedlemmene. Tanken om økt tilgjengelighet og en tydeligere kontaktflate mot beboerne er i utgangspunktet god.
Samtidig vurderer styret at løsningen i praksis vil være krevende å gjennomføre på en tilfredsstillende måte. Styrets medlemmer er i full jobb ved siden av styrevervet, og arbeidshverdagen preges ofte av møter, tidsfrister og i perioder også reisevirksomhet. Det vil derfor være utfordrende å sikre at telefonen til enhver tid er betjent og at henvendelser blir besvart innen rimelig tid.
En rullerende ordning vil også kunne gi uforutsigbarhet for beboerne, både når det gjelder hvem de får tak i, og hvilken oppfølging de kan forvente. Dette kan igjen gå utover kvaliteten og kontinuiteten i dialogen.
På denne bakgrunn gir styret ikke sin tilslutning til forslaget.
Styret vil i stedet fortsette å vurdere andre løsninger som kan sikre god og forutsigbar kommunikasjon, samtidig som det er praktisk gjennomførbart innenfor rammene av et styreverv basert på frivillig innsats.

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 9 stemmer
Styret gir ikke sin tilslutning til forsalget. Styret vil i stedet fortsette å vurdere andre løsninger som kan sikre god og forutsigbar kommunikasjon, samtidig som det er praktisk gjennomførbart innenfor rammene av et styreverv basert på frivillig innsats.

Innsenders forslag - 4 stemmer
Sameiet anskaffer en enkel mobiltelefon som skal fungere som kontakttelefon til styret.

Telefonnummeret gjøres tilgjengelig på oppslagstavle i fellesarealene.
Telefonen skal benyttes til henvendelser som haster.
Telefonen disponeres av ett styremedlem eller en seksjonseier av gangen, etter en rullerende ordning fastsatt av styret.
Styret utarbeider en enkel rutine for bruk og oppfølging av telefonen.

Totalt antall stemmer: 13

Sak 8: Vedtektsendring § 2 Egenandel ved forsikringsskade - Forslag ikke vedtatt

Egenandel ved forsikringsskader
Under §2 - Organisering av sameiet og råderett foreslås følgende tilføying:

Seksjonseiers ansvar for egenandel ved bruk av sameiets forsikring
Sameiet dekker skader som skyldes bygningsmessige forhold, eller felles installasjoner, mens beboer dekker egenandelen når skaden skyldes forhold innenfor egen seksjon, eller eget ansvar, herunder vann-, brann og glasskader.

Se argumentasjon i eget vedlegg til sak 8.

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 5 stemmer

Innsenders forslag - 8 stemmer
Styrets forslag til tillegg i §2 vedr. seksjonseiers ansvar for dekning av egenandel ved bruk av sameiets forsikring, foreslås vedtatt som fremlagt.

Totalt antall stemmer: 13

Sak 9: Styrehonorar 2025/2026

Styrehonorar - **Enstemmig vedtatt**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 70 000 eks. aga.

Mot: 0 stemmer

Sak 10: Personvalg

Innstilling fra valgkomiteen:
Valgkomiteen bestående av Signe Sandnes og Tore Larsen har innstilt følgende personer:
Leder: Gjenvalg av Trude Åsen (hus 3) 1 år
Styremedlemmer: Gjenvalg av Wenche T. Kjernsval (hus 3) og Frank Jensen (hus 4) 2 år
Varamedlemmer: Rune Nordhagen (hus 2) og Filip Bustic (hus 1) 1 år
Valgkomiteen, Signe Sandnes og Tore Larsen, har sagt seg villig til å videreføre sitt arbeid neste år

Styreleder (1 år)	
Trude Elisabeth Åsen	**Enstemmig valgt**
Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)	
Wenche Kjernsval	**1. valg - enstemmig valgt**
Frank Arild Jenssen	**2. valg - enstemmig valgt**
Styremedlem (2 år) valgt 2025	
Karina Edyta Horabik (Valgt tidligere)	
Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)	
Rune Nordhagen	**1. valg - enstemmig valgt**
Filip Bustic	**2. valg - enstemmig valgt**
Valgkomite (2 posisjoner)	
Signe Sandnes	**1. valg**
Tore Larsen	**2. valg**

Vedtekter eierseksjonssameiet

RUDSBERGET

Gnr. 104, Bnr. 693 i Rælingen kommune

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Rudsberget Eierseksjonssameie (heretter kalt sameiet) har til formål å ivareta seksjonseiers fellesinteresser og administrere eiendommen, gnr 104, bnr. 693 i Rælingen kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (lager), tomteareal, p-plasser og boder til hver seksjon.

Eierbrøken, basert på seksjonenes BRA areal, er fastlagt i den tinglyste seksjonsbegjæringen.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller næringsseksjon og den p-plass og bod som er knyttet til bruksenheten.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonseier kan drive normal korttidsutleievirksomhet i inntil 60 dager pr. år.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Rudsberget Eierseksjonssameie er av Rælingen kommune pålagt å bevare eksisterende lønnetrær på eiendommen. Sameiet er også pålagt å utarbeide en skjøtselsplan for bevaring av trærne. Skjøtselsplan, inkludert kart hvor trærne er inntegnet, er utarbeidet av arborist/trepleiefirma, og godkjent av Rælingen kommune 21.01.14. Skjøtselsplanen regulerer når trærne skal beskjæres, annen oppfølging av trærne og nyplanting ved felling av trær.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

P-PLASSER

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ***godkjent låsbar ladeboks med type 2 kontakt*** for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseier er fullt ut ansvarlig for alle kostnader knyttet til anleggelsen av ladepunkt. Installasjonen skal utføres av godkjent firma og meldes i henhold til gjeldende regler.

Boligseksjonene har gjesteplasser på terreng, samt i parkeringskjeller.

VARMEPUMPER

Oppsett av varmepumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp er å anse som fellesareal.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret installere varmepumpe. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Varmepumpe må installeres i tilknytning til egen seksjon og plasseringen må godkjennes av styret. Det må velges en støysvak varmepumpe Seksjonseier er fullt ut ansvarlig for alle kostnader knyttet til installering og vedlikehold. Installasjonen skal utføres av godkjent firma. Seksjonseier er ansvarlig for skader på bygningsdeler og annet ved installasjon, bruk og vedlikehold.

Ved demontering er seksjonseier ansvarlig for å utbedre fasaden.

PARABOLANTENNER OG LIGNENDE

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller lignende innretninger på terrasse eller balkong.

UNIVERSELL UTFORMING, ELEKTRISK DØRPUMPE OG ANDRE HJELPEMIDLER

En seksjonseier kan med godkjennelse fra styret installere elektrisk dørpumpe på inngangsdør til oppgang. Seksjonseieren er ansvarlig for kostnader til installering.

Seksjonseier er også ansvarlig for kostnader knyttet til vedlikehold og demontering.

BRUK AV PARKANLEGG

Parkanlegg er felles for alle beboerne i Rudsberget.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt

Eiere av seksjoner beliggende på grunnplan kan beplante fellesarealer utenfor sin seksjon etter styrets anvisninger.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiebrøken i h.t. § 2 skal legges til grunn ved fordeling av felleskostnadene i sameiet og kan ikke senere endres.

Utgifter, som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for én type seksjoner, belastes disse seksjoner alene eller med en forholdsmessig større del.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Vedlikehold, snørydding og strøing av alle internveier og p-plasser på terreng på området, er felles ansvar og dekkes av sameiet etter eierbrøk.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet:

1. Inventar
2. Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
4. Skap, benker, innvendig dører med karmer
5. Listverk, skillevegger, tapet
6. Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. Vegg-, gulv- og himlingsplater
8. Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
9. Vinduer og ytterdører
10. Varmepumper

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt ovenfor, med unntak av utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Ved salg av seksjonen følger oppspart andel seksjonen.

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Salg og utleie av seksjon skal meddeles styret. Ny erverver må være en person og ikke et AS eller andre selskapsformer. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Ny erverver og ny leietaker av seksjon i sameiet skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leietakers forhold gir saklig grunn til det.

Ved omsetning av seksjoner bærer kjøper og selger kostnadene selv, med unntak av eierskiftegebyr (godtgjørelse til forretningsfører), som skal belastes selger, jfr. § 63 a i lov om eierseksjoner.

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier

§ 7
STYRET OG KOMITEER

Styret
Styret skal bestå av styreleder og minimum 2-4 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer.
Varamedlemmer har møterett til styremøter, men ikke stemmerett.
Styrelederen velges særskilt av generalforsamlingen for ett år om gangen. Styremedlemmer velges for perioder på to år.
Dersom det til styreleder velges et styremedlem som er midt i sin funksjonsperiode, skal ett av de nye styremedlemmene velges for ett år.
Ved valg av styremedlemmer skal det tas hensyn til at sammensetningen av styret skal være representativ. Det skal tilstrebes en jevn fordeling mellom kvinner og menn. Det skal i tillegg tilstrebes at styret har representanter fra hver blokk i sameiet.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har særlig betydning for egen del, eller for noen nærstående slik at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk sær interesse i saken.

Valgkomité
Valgkomiteen består av to personer. Valgkomiteen setter selv opp kandidater til neste

valgkomité som årsmøtet tar stilling til. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen. Medlemmer i valgkomiteen skal velges blant seksjonseierne i Sameiet. Se instruks for valgkomitéen.

§ 8
STYRETS MYNDIGHET OG OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseier og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig.

Videre skal årsmøtet avholdes dersom minst 4 seksjonseiere forlanger det eller det forlanges av seksjonseier som eier seksjoner som utgjør minst 10%.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseier felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Én seksjon har én stemme.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøresameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering
- tiltak som har sammenheng med seksjonseier bo-, eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseier for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene, om ikke loven stiller strengere krav.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere sier seg enig.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av to tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13
OM ÅRSMØTET

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha en forretningsfører som styret skal ansette.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Etter 2 år fra etablering kan årsmøtet med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves

solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseier oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseier oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og le-vegger, utvendige persienner / avskjerminger, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det er ikke tillatt for den enkelte seksjonseier å sette opp egne TV-antenner/parabol etc.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017.

Vedtektene vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt i medhold av lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr. 31.

Endret på ekstraordinært sameiermøte 27.4.2006, ordinært sameiermøter 16.3.2011, 5.3.2014, 25.3.2015, 23.4.2018, 27.5.2021 og sameiermøte 20.4.2022 alle avholdt i medhold av Prop. 81 L (2020-2021) og lov om eierseksjoner av 16.6.2017, og ordinært sameiermøte 9.5.2023. Endret i ordinært årsmøte 20.05.26.



RUDSBERGET
RÆLINGEN

HUSORDENSREGLER

Rudsberget Eierseksjonssameie

Husordensregler er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø på Rudsberget. Eier(e) plikter å gjøre alle seksjonens beboere/brukere kjent med reglementet.

Leiligheten

- Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og frem til kl. 09.00 på lør-, søn- og helligdager. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til at vi bor mange sammen, slik at alle bestreber at lydnivået holdes på et slikt nivå at de som bor rundt ikke sjeneres.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl. 21.00 eller på søn- og helligdager. Gjelder også bruk av vaskemaskiner.
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, TV, lyd-/musikkanlegg, og støyende maskiner.
- Grilling må skje på en slik måte at det ikke medfører brannfare eller oppleves sjenerende for de som bor rundt med henhold til røykos. Det er ikke lov å bruke kullgrill.
- Tørking av tøy skal ikke være til sjenanse for andre beboere og må ikke forekomme over elektriske panelovner. Risting av tepper, sengetøy og lignende skal ikke skje fra balkong.
- Blomsterkasser skal monteres på innsiden av balkongen.
- Feil som oppdages på felles varme, ventilasjon, vann og elektriske installasjoner meldes til styret omgående. Beboer sørger for skadebegrensende tiltak.
- Montering av utvendige installasjoner som markiser, persienner, levegg, varmepumper og annet som vil være synlig på fasaden, skal meldes og godkjennes av styret før eventuell montering finner sted. Levegg, markiser og utveldige persienner skal være ensartet og følge de spesifikasjoner som er bestemt. Styret sitter på informasjon om valgt type, leverandør og spesifikasjoner.
- Avtrekket i leiligheten skal aldri slås av, dette kan medføre fukt rundt vinduer og matlukt i oppganger.
- Synlige antenner og paraboler er ikke tillatt.
- Framleie skal godkjennes av styret.
- Ekstra nøkler og fjernkontroll til garasjeport kan kun bestilles via styret.

Brannvarsling, oppbevaring av eksplosiver/brannfarlige væske og varmearbeider

- Skal det utføres varmearbeid som kan utløse brannvarslingsanlegget skal dette meldes på forhånd til Nedre Romerike Brannvesen 110.
- Dersom brannvarslingen utløses ved et uhell, skal dette meldes umiddelbart til brannvesenet. Se nummeropplysning ovenfor.
- Hver enkelt beboer må sørge for at det ikke oppbevares eksplosiver, brannfarlig væsker, gassflasker eller andre ting som medfører brann- eller eksplosjonsfare i garasjeanlegg eller i andre deler av fellesarealene. Gassflasker, brannfarlige væsker og tilsvarende skal alltid oppbevares på en forskriftsmessig og forsvarlig måte.

Oppgang/fellesarealer innendørs

- Oppgangen skal holdes ryddig og ikke brukes til lagringsplass for private eiendeler som sko, sykler, brun/hvitevarer og lignende.
- Navnskilt for ringetablå og postkasser bestilles via styret, slik at vi beholder et helhetlig og ryddig inntrykk.

Dyrehold

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hunder skal luftes i bånd og under tilsyn.
- Dyreekskrementer skal fjernes.
- Det er tillatt med to husdyr per boenhet, og som husdyr regnes hund og innekatt.

Fellesareal utendørs

- Fellesareal er åpent for alle beboere.
- Alt opphold på fellesarealene må skje uten at dette påfører plener og beplantning unødvendig skade.
- Søppel skal sorteres og legges i riktig beholder (restavfall og papir). Pappesker skal brettes sammen. Ting som beboere skal kaste som er å regne som spesialavfall eller som er for store for våre containere, er dere selv ansvarlig for å frakte til nærmeste avfallsstasjon. Felles søppelcontainere er beregnet på alminnelig husholdningsavfall. Det skal ikke settes søppel utenfor containere, og vi oppfordrer alle til å fordele søppelet i de forskjellige containerne slik at ikke de nærmest døren blir så fulle at lokket blir stående åpent. Dette for å unngå at ting blåser utover, eller at dyr/fugler får tilgang til vårt restavfall, da dette vil tiltrekke skadedyr.
- Sykler skal plasseres i sykkelstativ utendørs eller i våre 3 sykkelboder i garasjeanlegget.

Parkering / felles garasjeanlegg / parkeringsplasser utendørs

- Hver leilighet er tildelt én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Enkelte beboere har kjøpt ekstra parkeringsplass og disponerer to plasser. Alle private parkeringsplasser er merket med leilighetens nummer. De plasser som er merket gjesteparkering er forbeholdt sameiets gjester og skal ikke benyttes av våre beboere. De beboere som har flere biler enn parkeringsplasser de selv disponerer, må parkere disse bilene utenfor vår eiendom.
  Godkjent låsbar ladeboks med type 2 kontakt for el-bil kan for beboers regning monteres ved den faste oppstillingsplassen. Strømuttaket kobles til leilighetens strømmåler.
- Alle leiligheter har en sportsbod i tilknytning til sin tildelte parkeringsplass i garasjeanlegget. Det skal ikke plasseres bildekk eller andre gjenstander utenfor bodene i anlegget. Brannvesenet krever fritt innsyn til bodene.
- Sykler skal plasseres i de bodene som er avsatt til dette eller i egen bod.
- Samtlige parkeringsplasser utendørs er forbeholdt våre gjester. Eier/leier er ansvarlig for å informere sine gjester om at parkering kun må skje på oppmerkede plasser. Gjesteparkering utover tre døgn, uavhengig av om kjøretøyet er flyttet i mellomtiden, må avtales med styret. Det er laget oblater som legges i bilen, rød for besøkende og gul for eier når denne unntaksvis bruker utendørs parkering. Styret kan sørge for borttauing for eiers regning dersom det parkeres i strid med disse bestemmelsene.
  Pga snøbrøyting bør våre gjester oppfordres til å unngå å parkere på merkede plasser mot plenen (foran hus 1 og 2) pga at brøytemannskapene trenger fremkommelighet for å deponere snø på plenen.
- Unødvendig bruk av horn, rusing av motor og tomgangskjøring er ikke tillatt.
- Lek i garasjeanlegget skal ikke forekomme.
- Lagring av gass/brennbare væsker er strengt forbudt.
- Sigarettsneiper og annet søppel skal ikke kastes på bakken, i blomsterpotter eller i bed. Det er montert 2 askebeger som skal benyttes til sigarettsneiper. Annet søppel skal kastes i søppelbod.

Gjerde, levegg og terrasse

- Inngjerding, innglassing og oppføring av levegg skal forhåndsgodkjennes av styret.
- Ingen form for stengsel må forekomme på friareal eller mellom byggene.

Trivsel

Det beste hadde vært om disse reglene du nå har lest hadde vært overflødige. Et godt bomiljø er avhengig av at vi tar hensyn til hverandre, rydder opp etter oss og tar vare på våre fellesarealer. Vi mener at dersom alle overholder ovenfor nevnte husordensregler vil Rudsberget blir ett godt sted å bo.

Styret i Rudsberget Eierseksjonssameie

Endret av sameiermøtet 25.3.2015 og 12.4.2016

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	02.03.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	55/3300	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	104/693, 104/693/0/1, 104/693/0/2, 104/693/0/3, 104/693/0/4, 104/693/0/5, 104/693/0/6, 104/693/0/7, 104/693/0/8, 104/693/0/9, 104/693/0/10, 104/693/0/11, 104/693/0/12, 104/693/0/13, 104/693/0/14, 104/693/0/15, 104/693/0/16, 104/693/0/17, 104/693/0/18, 104/693/0/19, 104/693/0/20, 104/693/0/21, 104/693/0/22, 104/693/0/23, 104/693/0/24, 104/693/0/25, 104/693/0/26, 104/693/0/27, 104/693/0/28, 104/693/0/29, 104/693/0/30, 104/693/0/31, 104/693/0/32, 104/693/0/33, 104/693/0/34, 104/693/0/35, 104/693/0/36, 104/693/0/37, 104/693/0/38, 104/693/0/39, 104/693/0/40, 104/693/0/41
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	104/693, 104/693/0/1, 104/693/0/2, 104/693/0/3, 104/693/0/4, 104/693/0/5, 104/693/0/6, 104/693/0/7, 104/693/0/8, 104/693/0/9, 104/693/0/10, 104/693/0/11, 104/693/0/12, 104/693/0/13, 104/693/0/14, 104/693/0/15, 104/693/0/16, 104/693/0/17, 104/693/0/18, 104/693/0/19, 104/693/0/20, 104/693/0/21, 104/693/0/22, 104/693/0/23, 104/693/0/24, 104/693/0/25, 104/693/0/26, 104/693/0/27, 104/693/0/28, 104/693/0/29, 104/693/0/30, 104/693/0/31, 104/693/0/32, 104/693/0/33, 104/693/0/34, 104/693/0/35, 104/693/0/36, 104/693/0/37, 104/693/0/38, 104/693/0/39, 104/693/0/40, 104/693/0/41
Seksjonering Seksjonering	02.03.2006			104/693, 104/693/0/24

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEGGE-JENSEN ESKIL F151093*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RUDSBERGET 3 2005 RÆLINGEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rudsberget 3	H0101	104/693/0/24	55	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Rudsberget 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2005 RÆLINGEN	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	204 Rud 4	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Rud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22131192		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	28.06.2006

1: Bygning 22131192: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 28.06.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	713
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	713
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	292
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.11.2004	29.12.2004	
Igangsettingstillatelse	10.01.2005	27.01.2005	
Tatt i bruk	28.02.2006	31.01.2007	
Midlertidig brukstillatelse	28.06.2006	20.09.2021	2005/309

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rudsberget 3	H0101	104/693/0/24	55	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	1	133	0	133	0	0	0
H03	2	163	0	163	0	0	0
H02	2	163	0	163	0	0	0
H01	2	163	0	163	0	0	0
U01	1	91	0	91	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 104/693

Bruksnavn	RUDSBERGET	Beregnet areal	4758.4
Etablert dato	07.06.1989	Historisk oppgitt areal	4760,3
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			

Arealmerknader	

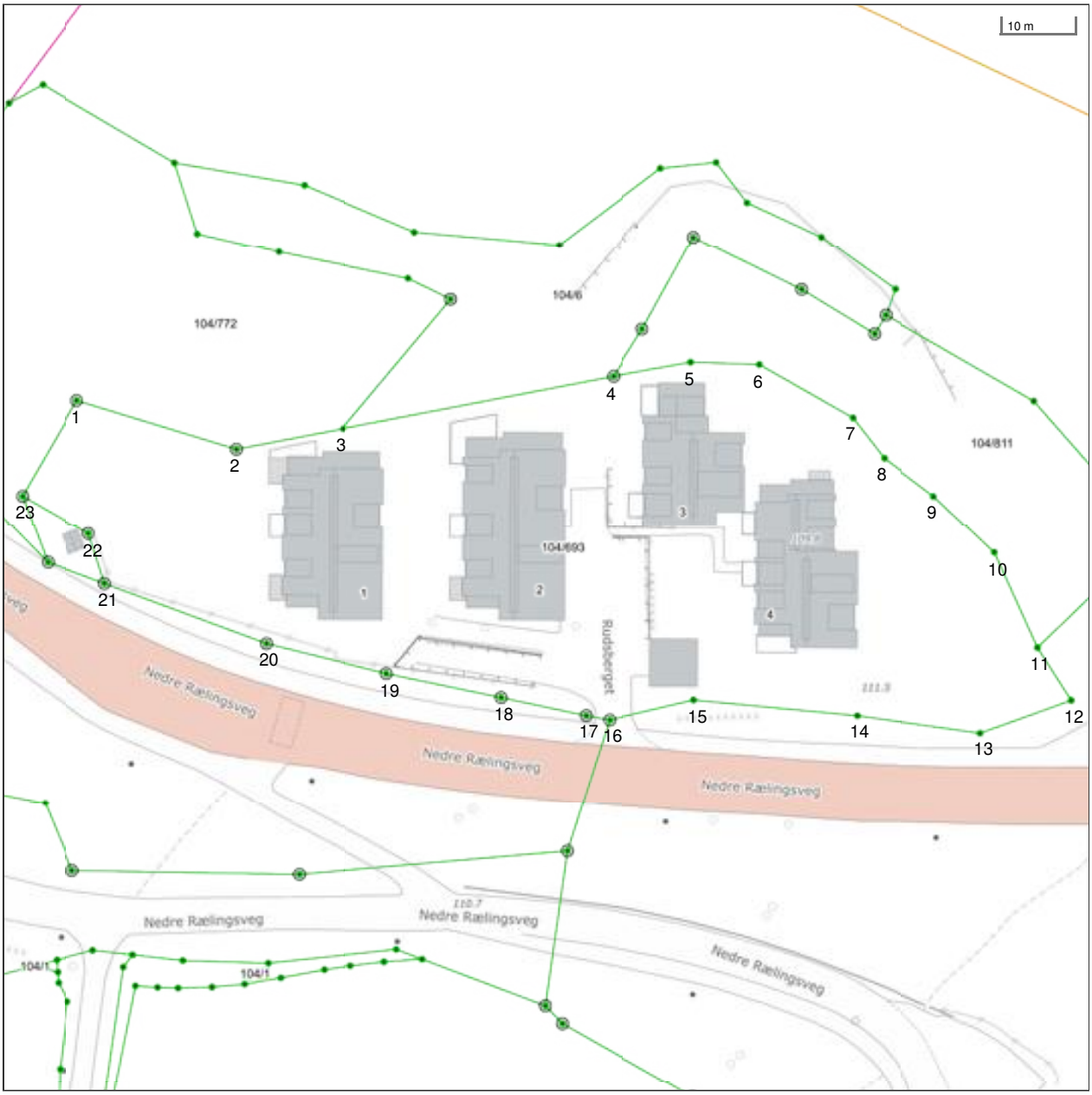
☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6647580	614065	0	Ja	4758.4	

Utskriftsdato: 07.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3224 - 104/693//24



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 758,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6647580	**Øst**	614065	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6647600,74	613979,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,15	
2	6647594,75	614001,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,85	
3	6647598,01	614016,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,91	
4	6647606,32	614053,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,98	
5	6647608,58	614064,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,92	
6	6647608,55	614073,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,41	
7	6647601,66	614086,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,75	
8	6647596,28	614091,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,99	
9	6647591,26	614098,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,67	
10	6647583,68	614106,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,44	
11	6647570,8	614112,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,34	
12	6647563,72	614117,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,58	
13	6647558,84	614105,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,25	
14	6647560,71	614088,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,17	
15	6647562,17	614065,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,53	
16	6647559,07	614054,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,99	
17	6647559,56	614051,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,29	
18	6647561,68	614039,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,95	
19	6647564,48	614023,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,09	
20	6647568,08	614006,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,13	
21	6647575,62	613984,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,64	
22	6647582,44	613981,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,24	
23	6647587,42	613972,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,62	

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

BundeBygg AS
Grenseveien 82

0502 Oslo

AVSKREVET

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
23.02.2006/28.02.2006	2005/309/PEJO	104/693	04/37	104/693	28.02.2006

25

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 9. mai 2003 nr. 32, § 99

4 stk leilighetsbygg med 40 boenheter

Byggested: ~~Nedre Rælingsvei 142~~ Rudsbegret 1, 2, 3 og 4 **Gnr/bnr:** 104/693
Tiltakshaver: BundeBygg AS
Ansvarlig søker: L.O.F. ark mnal as

Beregningsgrunnlaget for årsgebyrer: 3682 m2 BRA.

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt

VEDTAK

Med bakgrunn i ansvarlig utførendes anmodning om midlertidig brukstillatelse med vedlagte kontrollerklæringer mottatt 28.02.2006, gis det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 midlertidig brukstillatelse for 4 stk leilighetsbygg på eiendom gnr. 104, bnr. 693.

Gjenstående arbeider

1. Mangler stoppekran på avløp i hovedledningskum.
2. Kjøkkenhette i leilighet 30 ikke montert.
3. Avtrekksvifte i garasje er ikke elektrisk tilkoblet.
4. Trykksettingsvifter i hus 3 og 4 ikke montert.
5. Anlegget er i gangkjørt og grovinnregulert (Foretak Ulvik & Westgaard Klimaentreprenør as).
6. Noe utenomhusarbeider gjenstår.
7. Opparbeidelse av lekeplass gjenstår.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.09.2006.

Postadresse:	Besøksadresse:	Organisasjonsnr.:	952 540 556	Telefon:	63 83 51 10
Postboks 100	Bjørnholthagan 6	Internett:	www.ralingen.kommune.no	Telefaks:	63 83 52 33
2025 Fjerdingby	2008 FJERDINGBY	E-post:	postmottak@ralingen.kommune.no		

Saksopplysninger
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom avdeling for utbyggingsservice. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlagte renovasjonsforskrifter).

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 93 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen

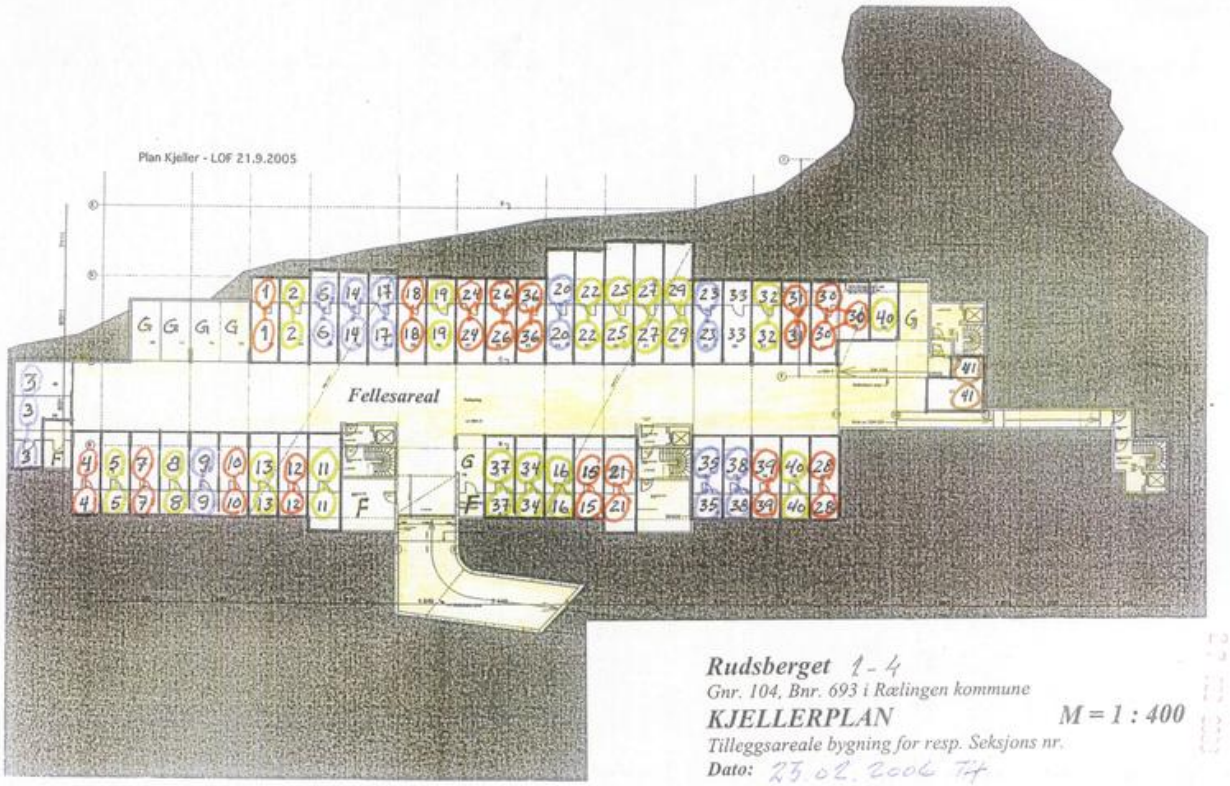
John Hage
plan- og bygningssjef

Per Egil Johnsen
ingeniør

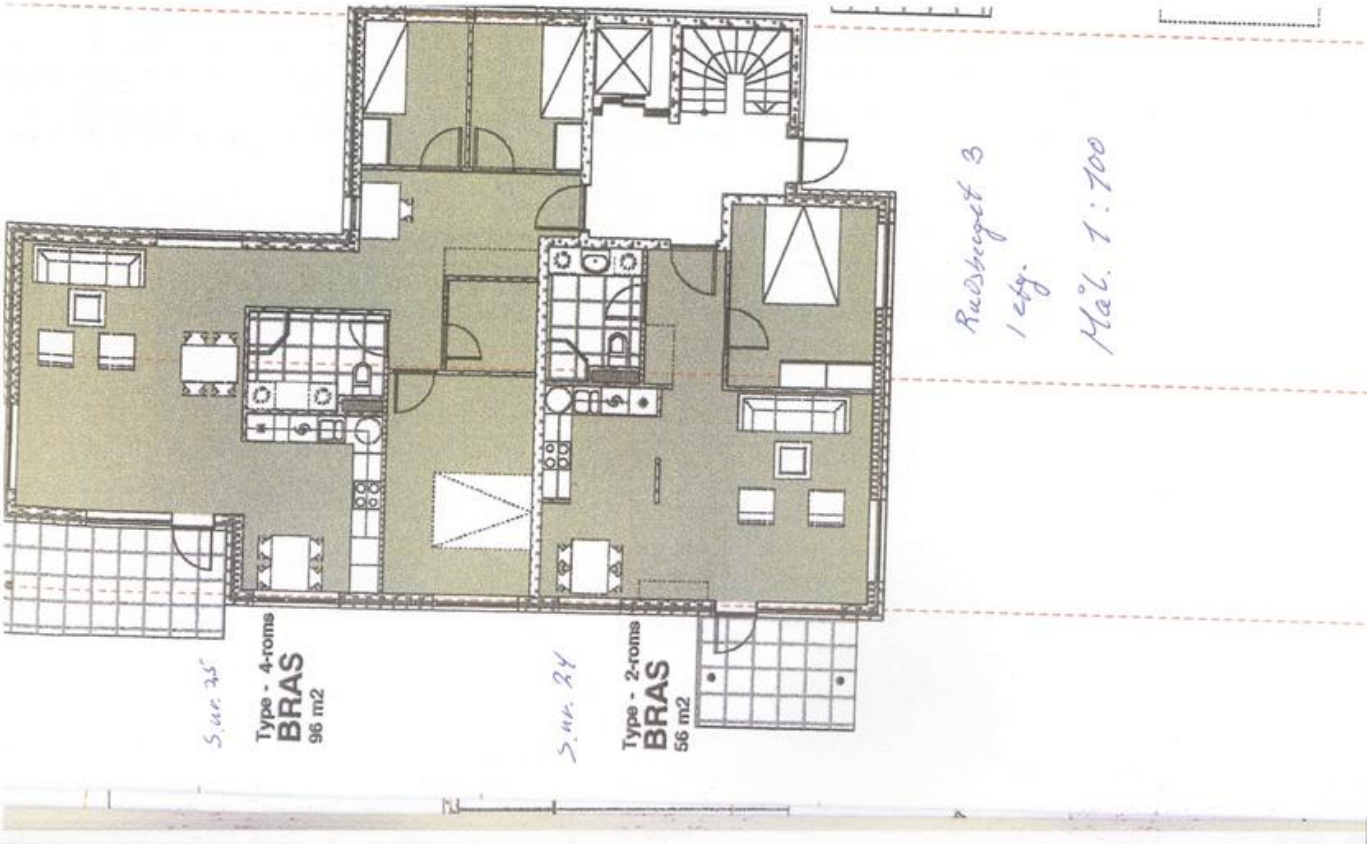
Vedlegg:
Orientering om klagerett
Renovasjonsforskrifter

Kopi til:
BundeBygg AS
Nedre Romerike likningskontor
Kommunal fakturering

Vedlegg 2 av 6

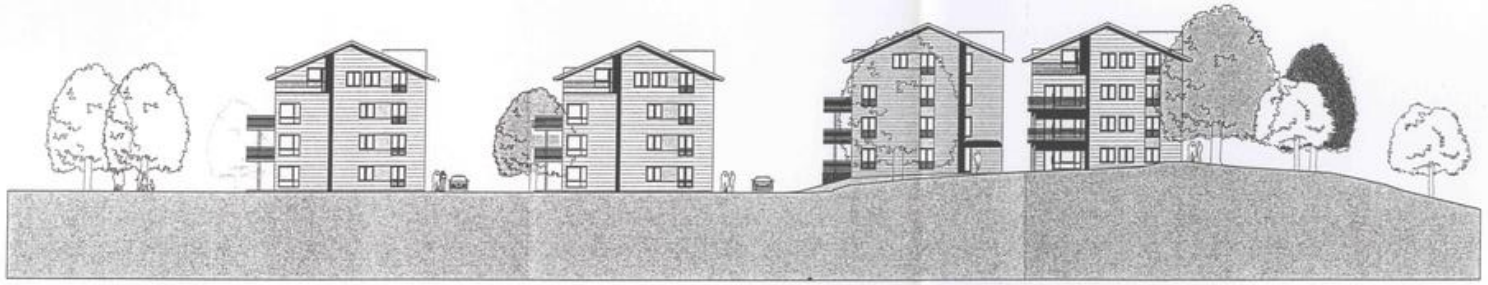


Rudsberget 1 - 4
Gnr. 104, Bnr. 693 i Rælingen kommune
KJELLERPLAN *M = 1 : 400*
Tilleggsareale bygning for resp. Seksjons nr.
Dato: 23.02.2006 TF





Fasade A-A mot nord/ elva



Fasade B-B mot syd.



Fasade C-C mot øst



Sak nr: 37/04
Dato: 1.6.2004
RÅDGIVENDE INGENIØRER AVD. BYGGTEKNIKK
Per Egil Johnsen

21 MAI 2004

VEDLEGG E9

A	Revidert rammesøknad	19.05.04		
Ant	Kommentarer	Dato	Kontr	Sign

Rudsberget
Hus 1,2 og 3 - Fasader mot elv og vei. Rammesøknad

Dato	Målestokk					Tegn.nr.	
24.05.04	1:200					8-009	A

Utskriftsdato: 07.09.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	693	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Rudsberget 3, 2005 RÆLINGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 140 m^2 **KPHensynsonenavn** Flomsone **KPFare** Flomfare
	Delareal 4 715 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 44 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Framtidig **Områdenavn** KF2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	224
Navn	Dammensvika
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/334/224_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **RPHensynsonenavn** H320_ **Faresone** Flomfare

Id	162
Navn	Reguleringsplan for Rudsberget
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/130/162_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 4 754 m^2 **Formål** Boliger

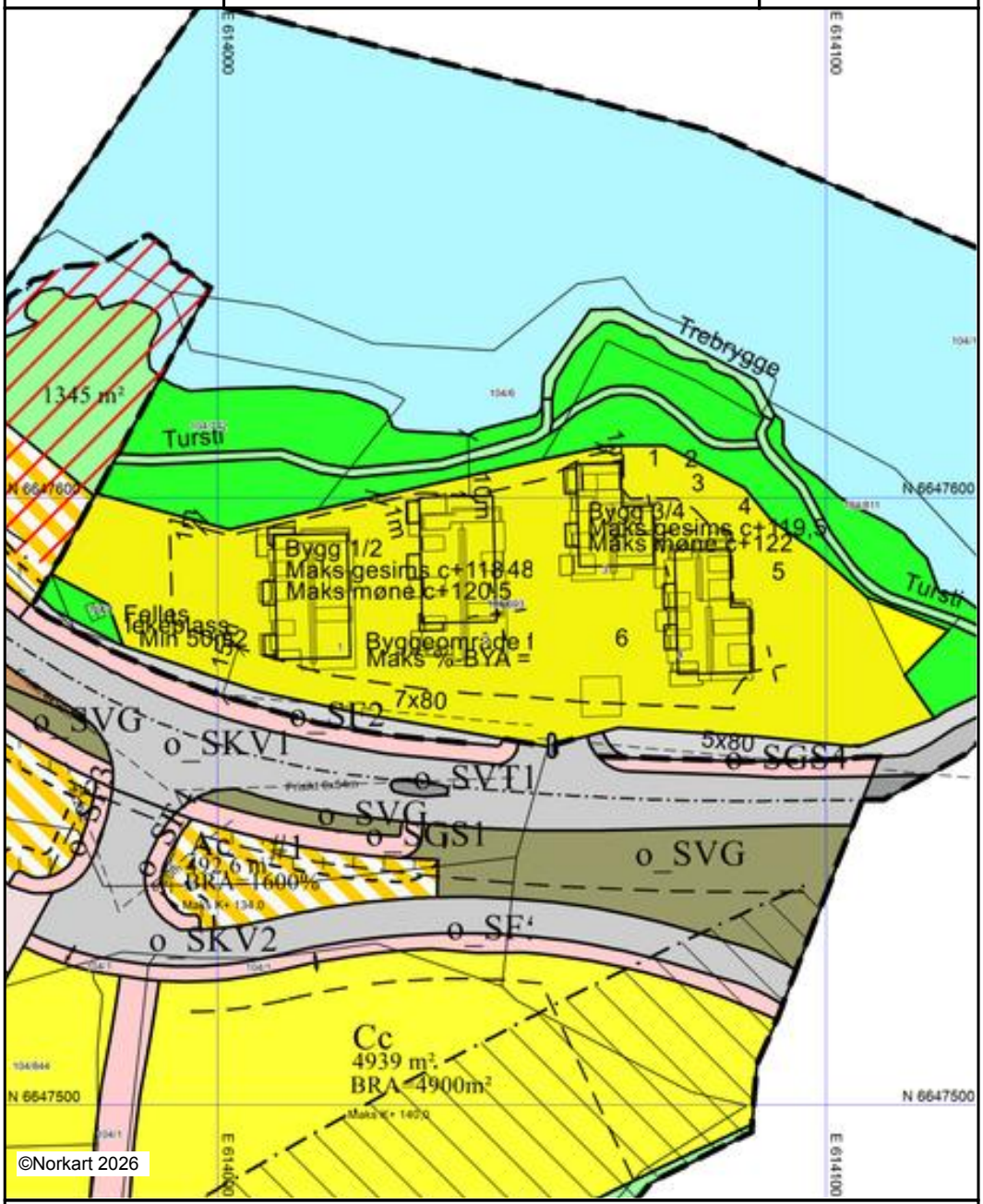
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/693/0/24
Adresse: Rudsberget 3
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

Tegnforklaring



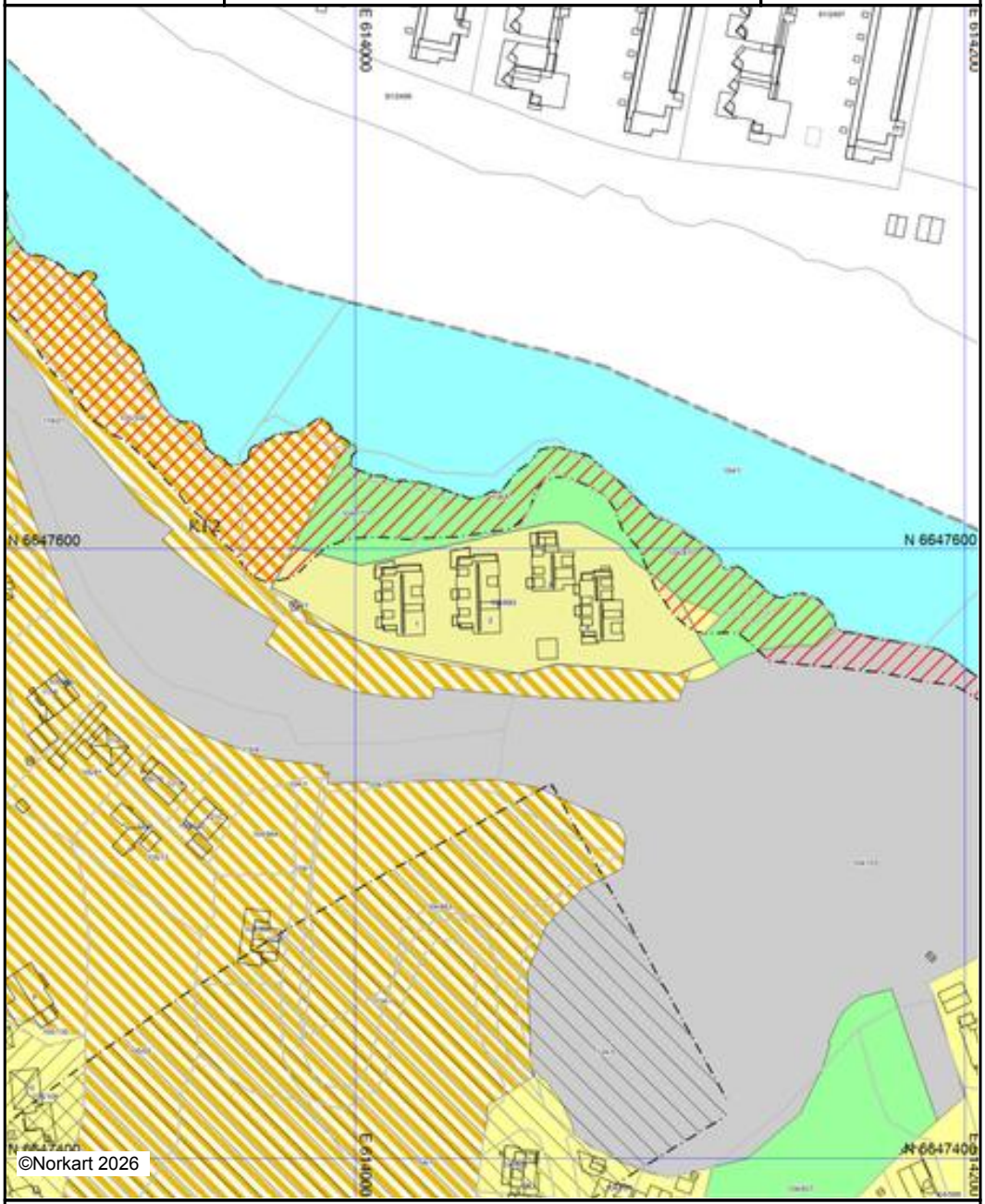
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/693/0/24
Adresse: Rudsberget 3
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



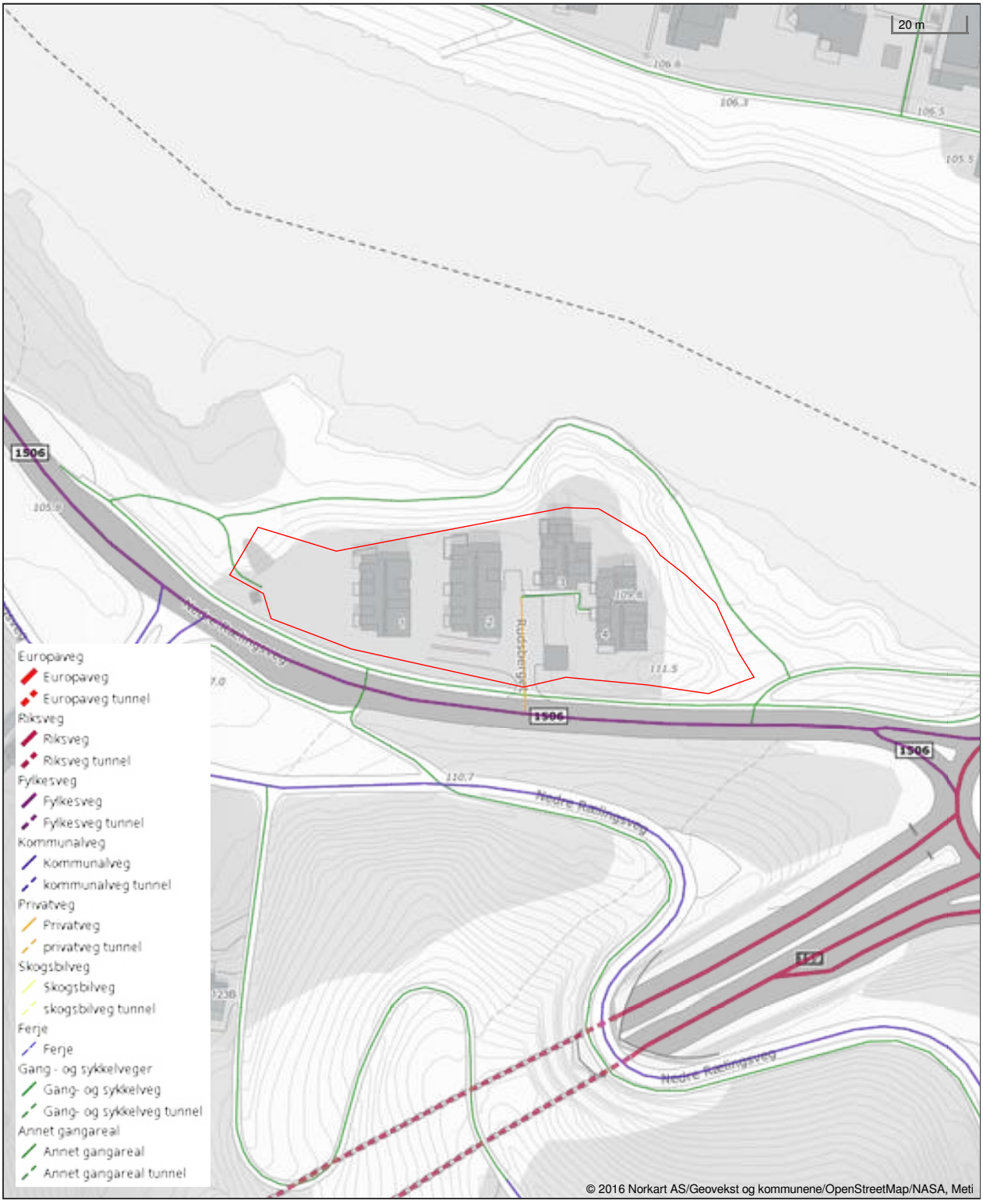
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 07.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 104/693//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	693	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Rudsberget 3, 2005 RÆLINGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 144,87 kr
Renovasjon	4 046,93 kr
Vann	1 120,33 kr
Sum	**6 312,13 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann etter måler	25%	17.5 m^3	28.63	1/1	0 %	500,94 kr	500,94 kr
Sum innb. Vann	25%	-14 m^3	28.63	1/1	0 %	-400,75 kr	-400,75 kr
Vann etter måler	15%	17.5 m3	26.33	1/1	0 %	460,86 kr	460,86 kr
Sum innbet. vann	15%	-14 m3	26.33	1/1	0 %	-368,69 kr	-368,69 kr
A konto vann	15%	38 m3	26.86	1/1	0 %	1 020,83 kr	1 020,83 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1759.50	1/1	0 %	1 759,50 kr	1 759,50 kr
Kloakk etter måler	25%	17.5 m^3	28.22	1/1	0 %	493,94 kr	493,94 kr
Sum innb.Kloakk	25%	-14 m^3	28.22	1/1	0 %	-395,15 kr	-395,15 kr
Kloakk etter måler	15%	17.5 m3	25.97	1/1	0 %	454,42 kr	454,42 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Sum innbet. kloakk	15%	-14 m3	25.97	1/1	0 %	-363,54 kr	-363,54 kr
A konto kloakk	15%	38 m3	28.57	1/1	0 %	1 085,51 kr	1 085,51 kr
Abb. kloakk privat	15%	1 Ab	1999.85	1/1	0 %	1 999,85 kr	1 999,85 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2720.00	1/1	0 %	2 720,00 kr	2 720,00 kr
Renovasjon pr liter	25%	132 liter	15.72	1/1	0 %	2 075,70 kr	2 075,70 kr
					Sum	**11 043,42 kr**	**11 043,42 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	693	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Rudsberget 3, 2005 RÆLINGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
322261370	71	18.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	35

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

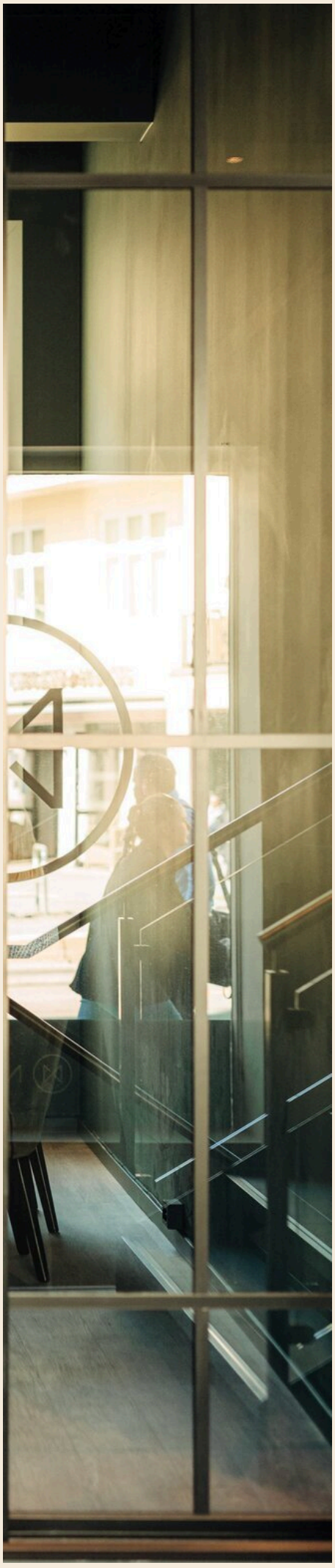
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0370/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rudsberget 3 2005 RÆLINGEN
Matrikkel: Gnr 104, bnr 693, snr 24 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: