NORDVIK

# Opsalvegen 150

4 soverom | 184 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Opsalvegen 150

## Innhold


4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Nabolagsprofil
8 Om boligen
20 Egenerklæringsskjema
28 Tilstandsrapport
60 Vedlegg
65 Andre vedlegg
90 Bilder
91 Kontaktinfo
94 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97 Forbrukerinformasjon om budgivning
98 Budskjema


Salgsoppgave produsert 23.06.2026

# Nøkkelinformasjon



## Moderne enebolig m/solrike uteplasser - Hybel m/egen inngang - Dobbelgarasje m/?lader - Barnevennlig, attraktivt område!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **9 490 000,-** |
| Omkostninger | **238 340,-** |
| Totalpris | **9 728 340,-** |
| BRA-i | **184 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **2017** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til en moderne og innholdsrik enebolig fra 2017, beliggende i et attraktivt og familievennlig område på Fjerdingby. Boligen strekker seg over to plan og har en gjennomtenkt planløsning som legger til rette for en komfortabel hverdag for hele familien. Her får du romslige oppholdsarealer, solrike uteplasser og en beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til alt familien trenger.

Et av boligens store fortrinn er hybelen med egen inngang i underetasjen. Denne gir gode muligheter for utleieinntekter som kan bidra til å redusere bokostnadene, eller fungere som en fleksibel løsning for familie, ungdom eller gjester.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarehandel, servicetilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder. Dett

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 131 kvm







**2. Etasje**
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm

# 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






# Opsalvegen 150

Nabolaget Smestad - vurdert av 70 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Smestad skole (1-7 kl.)**<br>481 elever, 26 klasser | 11 min<br>1 km |
| **Marikollen ungdomsskole (8-10 ...**<br>444 elever, 19 klasser | 7 min<br>3.7 km |
| **Rælingen videregående skole**<br>579 elever | 8 min<br>4.2 km |
| **Strømmen videregående skole**<br>515 elever, 45 klasser | 14 min<br>8.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Recharge Joker Hektnersletta** | 5 min |
| **Smedstad skole** | 14 min |

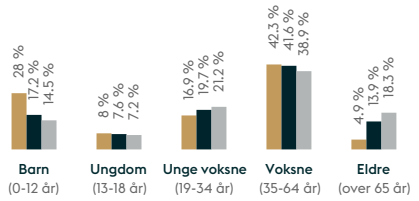
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Oppsal**<br>Linje 350 | 2 min<br>0.2 km |
| **Lillestrøm stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 12 min<br>7.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 30 min<br>26.8 km |
| **Oslo Gardermoen** | 39 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Hektneråsen Fus barnehage (0-5...**<br>112 barn | 8 min<br>0.7 km |
| **Espira Tristilbakken barnehage...**<br>118 barn | 11 min<br>0.9 km |
| **Smestadtoppen barnehage (0-6 å...**<br>88 barn | 12 min<br>1.1 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Smestad | 2 756 | 889 |
| Rælingen kommune | 19 024 | 7 993 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 93/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 92/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 80/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| **Solstua/Smestad lekeplass** | 11 min |
| **Smestad lekeplass** | 13 min |
| **Puls Marikollen** | 7 min |
| **Feel24 Rælingen** | 8 min |

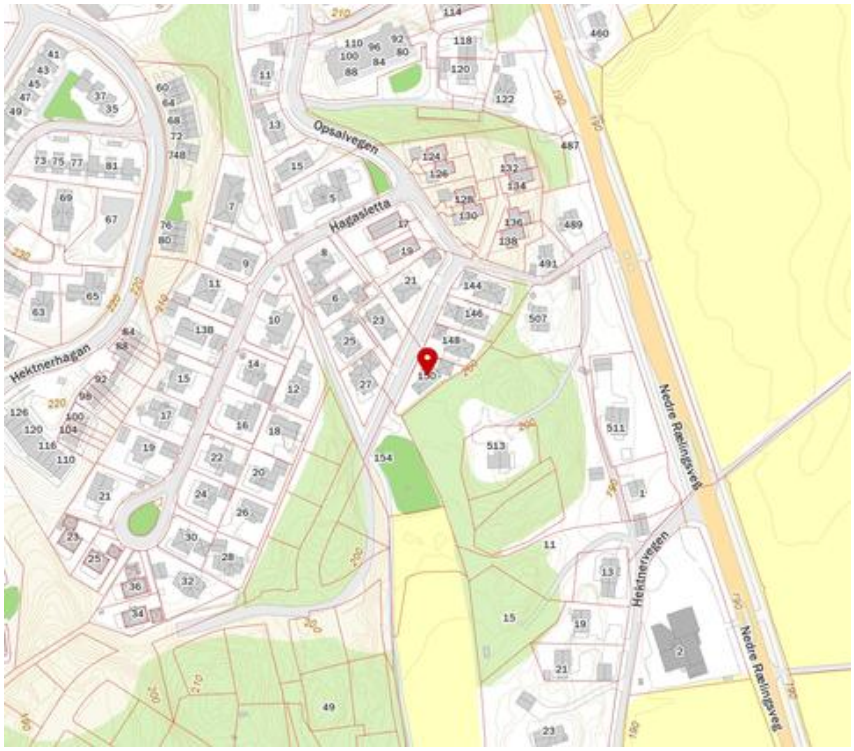
*«Det er litt som i Hakkebakkeskogen. Ganske trygt for barna»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 94/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100




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

# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
65-0144/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Opsalvegen 150, 2008 FJERDINGBY
Gnr 92, bnr 240 (ideell andel 1/1) / Gnr 92, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

**Selgere**
Janick Løwe
Pia Løwe

**Kjøpesum og omkostninger**
9 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 728 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 748 040,- (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**
2017

**Etasje**
2

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 184 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 223 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Hall, 3 soverom, 2 bad, gang, kjøkken, stue.
BRA-e: 39 kvm. Garasje
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 41 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Stue, bad, 2 soverom, kjøkken, bod.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 11 kvm.

**Innhold**
Eneboligen strekker seg over to plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 92 m². Hall, 3 soverom, 2 bad, gang, kjøkken, stue.
2. etasje BRA-i 92 m². Stue, bad, 2 soverom, kjøkken, bod.

I tillegg disponeres dobbelgarasje med lader.

**Standard**
2. ETASJE
Stue:
Stuen er av god størrelse, med mange innredningsmuligheter. Rommet byr på rikelig med naturlig lysinnslipp fra de store vindusflatene, og har god plass til sofaseksjon og tv-møbel. Mellom stue og spisestue er det tilkoblet en vedovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra byggeåret, og er fra Epoq. Innredningen har skap med glatte fronter, samt laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps armatur fra Mora. Kjøkkenet byr på rikelig med benk- og skapplass, og den smarte kjøkkenøyen har plass til barstoler - perfekt for hverdagsfrokoster eller leksehjelp. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og mikroovn. Det er tilkoblet mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er

montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. Det er god plass til stort spisebord ved kjøkkenet.

Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig vestvendt balkong på 11 m². Her ute er det plass til sittegruppe, samt grill.

Bad:
Fra gangen er det inngang til et delikat baderom, med elektrisk gulvvarme. Rommet har fliser på gulv og vegger, samt malt overflate i himling. Rommet er utstyrt med servantskap med glatte fronter, steinbenkeplate og servantbolle med ettgreps armatur fra Grohe. Over servanten er det hengt opp speil med lys. Videre har badet dusjhjørne med innfellbare glassdører, samt mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, bereder, rørfordelingsskap og veggmontert wc. Det er mye oppbevaringsplass i garderobe-/skapløsning.

Soverom:
Etasjen har et svært romslig soverom, som i dag benyttes som hovedsoverom. Rommet har god plass til dobbeltseng i nisje mellom garderobeskap. I tillegg er det etablert en smart garderobeløsning bak en lettvegg - her er det rikelig med oppbevaringsplass!

Bod:
I tillegg rommer etasjen en romslig bod. Dette rommet benyttes i dag som et soverom, og er innredet med seng, bokhylle og skrivebord.

1. ETASJE
Hall:
Boligens hovedinngang er fra bakkeplan, og har en overbygget adkomstterrasse. Herfra er det tilknytning til en vestvendt uteplass på 26 m². Vel inne i entréen/hallen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er praktiske fliser på gulvet, samt pent malte vegg- og takflater. Det er downlights i himlingen. Fra hallen er det trapp opp til 2. etasje.

Bad:
Etasjens bad har flislagte overflater, samt elektrisk grulvvarme. Baderommet er innredet med servantbolle med ettgreps armatur, underskap med slette fronter, vegghengt speil med belysning samt vegghengt toalett. I tillegg er det etablert dusjhjørne med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

To soverom:
Det er inngang til to soverom. Begge rom fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Hybel:
Hybelen har egen inngang fra bakkeplan, samt intern tilgang via hoveddelen. Det er blitt etablert en sørøstvendt platting på 15m². Inne i gangen er det plass til å henge fra seg yttertøy.  Videre rommer hybelen en romslig stue med plass til sofa og tv-møbel. Mot kjøkkenet er det plass til spisebord. Kjøkkenet er fra byggeåret, fra Epoq. Innredningen har skap med profilerte fronter, samt laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps armatur fra Damixa. Det er satt inn integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Over platetoppen er det tilkoblet ventilator med mekanisk avtrekk. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper. Badet i hybelen har flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med servantskap med glatte skuffefronter, overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe samt et speil med lys på veggen. I tillegg er det satt inn dusjnisje, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc. Soverommet i hybelen har plass til seng, nattbord og skrivebord. Det er montert garderobeskap med mye lagringsplass.

**Parkering**
Det disponeres dobbelgarasje på 39 m². Det er montert elbillader i garasjen. Ladeboksen er tilkoblet egen strømregning.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger:
- Bygget til veranda ca 2018, laget kryploft for lagring i garasje i 2021.
- Ny motor til ventilasjon er montert i 2025.
- Nytt ekspansjonskar montert på bad i hybel juni 2026.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Romerike VVS har utført sjekk/vedlikehold av ekspansjonskar til varmtvannstanken i 2024 og 2026. Nytt ekspansjonskar montert på bad i hybel juni 2026. Romerike VVS har skiftet dusjslange på bad i 2 etg juni 2026 Romerike VVS har skiftet vannlås på servant på bad/vaskerom i 1. etg. juni 2026 Romerike VVS har montert nye tettningsnipler i vannrør op kjøkkenet i 2. etasje samt over hovedstoppekranen juni 2026 Romerike VVS har utbedret lekkasje på isoflo albue på vannrør ved hovedvanninntak. lekkasjen ble identifisert og utbedret med nye deler og etterisolering av vannrør. juni 2026 Romerike VVS har byttet gammel vannmåler i messing til ny digital vannmåler i plast som minsker sannsynligheten for fremtidig kondensering. digital vannmåler vender fordelaktig avleservinduet ut mot inspeksjonsluken, frem for den gamle i messing som pekte oppover som var utfordrene å avlese. juni 2026

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alfa Karol Smieszek Org. nr 914 283 302 Håndverker var engasjert av prosjektleder "Nicolai Dehli" i Husdrømmen AS som utførende snekker til innvendig arbeid på huset under oppførelse. Alfa Karol Smieszek ble også engasjert til oppføring av verandaen ut for kjøkkenet i 2. etasje i 2018. Vi har ingen inngående innsikt i Karols bakgrunn eller utdannelse.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elite Elektro AS oversendte aldri samsvarserklæring i henhold til avtale og vi glemte å purre på den. Når vi kom i tanker om det etter noen år, viste det seg at Elite Elektro AS hadde lagt ned og gammel dokumentasjon var ikke til å få tak i.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elite Elektro AS Elite Elektro utførte alle elinstallasjoner på huset i byggeåret 2016 /2017 Strømmen til elbillader er trukket rett fra strømskapet i rør under bakken ut til laderen i garagen.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Veranda utenfor kjøkken i 2. etasje bygget til i etterkant. Fått bekreftelse på mail fra Rælingen kommune at dersom verandaen er understøttet og bygges til boligen og er under 15m2 så er den ikke søknadspliktig.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegg kontrollert etter stans sommeren 2025. Ny motor ble da installert på garanti av Aarseth Boligventilasjon AS / System Air

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 - isolert garasje og krypeloft på garasje. utført av Alfa Karol Smieszek. Alfa Karol Smieszek ble engasjert til å sette opp støttemur og gjerde langs tomten. 2018 - Støttemuren ble støpt som fundament for å montere gjerdet på. Det er usikkert hva Karols bakgrunn og kunnskap er på støpeområdet. Støttemur og dermed gjerdet, har satt seg og sunket visuelt tydelig bortover hagen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Mørkere områder i treverket i enkelte samlinger på rekkverk på verandaen i 2. etasje.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Har opplevd at sikring har gått i hovedsoverom ved bruk av elektrisk ovn. Usikker på om dette har vært knyttet til selve ovnen, og har ikke hatt problemer når denne ikke har vært i bruk.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Avløp tilknyttet offentlig kloark - men siden utbygger fremdeles eier/drifter deler av områdets kloark, er denne delen av
opsalvegen knyttet til pumpehus i enden av veien. Ved feil eller stopp knyttet til dette har vi opplevd bobling i rør og forhøyet
vannstand i toalett. Når dette har skjedd har vi kontaktet ansvarlige for anlegget for tømming/reparasjon knyttet til pumpehuset.
Det ble nettopp (18.06.2026) avdekket en mindre lekkasje i veggen mellom vaskerom og barnerom i 1. etasje (liten lekkasje i
en samling mellom to rør). Veggen ble åpnet opp for å lokalisere spesifikt sted og årsak og skaden er meldt til og godkjent av
forsikringsselskapet. Lekkasjen har blitt utbedret, deler byttet ut, rør etterisolert, ettermontert inspeksjonsluker for fremtidig
adkomst til hovedvanninntak - alt arbeid er utført av fagpersonell (Romerike VVS) og dokumentert. Veggen lukkes og
ferdigbehandles av selger før overtakelse.

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.
Ja
Beskriv: Har hatt skjeggkre i 2025/2026. Dette ble behandlet av Pelias AS i februar 2026. Rapport er oversendt megler. Det anbefales oppfølgingsbehandling etter 6 mnd? (august 2026) Etter behandlingen fra Pelias har problemet vært usynlig for oss.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Vi har hatt reklamasjon på en av de to motorer i aggregatet i 2025, hvor nederste motor ble skiftet på garanti i 2025 av Aarseth boligventilasjon AS / System Air.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Stekeovn i 2. etasje fungerer best på varmluft funksjonen. Vi opplever at funksjonene grill samt over/undervarme oser ved bruk, vi har ikke sjekket årsak. Noe oppsprekking av kjøkkenfront fastmontert på oppvaskemaskin og dør under vask. Nye originale fronter fra Epoq har ankommet og byttes/monteres før overtakelse. Vi har oppdaget en sprekk i plastiken på bakveggen på kjøleskapet i hybelen. Kjøleskapet fungerer og er i bruk.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport tilknyttet skjeggkre samt vannskade på soverom ved siden av bad i kjeller i 2026.

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?
Ja
Beskriv: Det foreligger byggeplaner for nytt boligfelt i enden av Opsalvegen. Arbeidet er påbegynt og nye boliger ligger ute for salg

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det pågår sprengningsarbeide til nytt byggefelt pt, som har medført noe støy og støv. Det ble i januar 2026 gjort befaring og tatt video av boligen og det ble installert rystelsesmåler av Nexconsult AS.

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?
Ja
Beskriv: Opplever noe helning ned mot skråning i enden av hagen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

**Bygningssakkyndig**
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

**Byggemåte**

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.06.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 2017 over to plan. Bygningen er oppført på støpt plate på mark med veggkonstruksjoner i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har valmet takkonstruksjon tekket med takstein. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Boligen ventileres med balansert ventilasjon.

Vinduer:
Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Dører:
Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør med 2-lags glass og i malt utførelse.

Balkong/terrasse:
Boligen har sørøstvendt platting på ca. 15 m² med adkomst fra gang, vestvendt uteplass på ca. 26 m² med adkomst fra stue, samt vestvendt balkong på ca. 11 m² med adkomst fra kjøkken. Totalt terrasse- og balkongareal er oppmålt til ca. 52 m².

Pipe og ildsted:
Boligen har ildsted med tilhørende pipeløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon på ildstedet.

VVS-installasjoner:
Vannførende rør er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system. Synlige og interne avløpsrør er i plast. Varmtvannsbereder er plassert på bad i 1. etasje. Oppvarming skjer via vannbåren varme og elektriske varmekilder.

Luftbehandling:
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Det ble installert ny motor til ventilasjonsaggregatet i 2025.

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer. Det anbefales at kjøper gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Garasje:
Frittstående isolert dobbelgarasje på ca. 39 m² oppført på støpt plate. Garasjen er utstyrt med elektrisk portåpner og elbillader. Loftet er isolert og benyttes til lagring.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

-Terrengforhold:
Det er registrert manglende fall bort fra bygningen

enkelte steder, samt mangelfull bortledning av takvann. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner over tid.

-Balkong, terrasse og platting - Platting 1. etasje:
Det er registrert skjevhet i rekkverkskonstruksjonen på plattingen.

Balkong, terrasse og platting - Balkong 2. etasje:
Det er registrert avflassing av maling og algevekst på balkongens overflater. Vedlikehold og overflatebehandling anbefales.

-Vinduer og dører:
Det er registrert oppsprekt utvendig belisting samt bruksmerker på enkelte innerdører med behov for overflatebehandling. Videre er det registrert defekt dørvrider/lås til dør mot uteplass.

-Yttervegg og fasade:
Det er observert fukt eller skader på fasade/kledning: slitasje/spekker i kledningen. Avviket gjelder i hovedsak hjørnekasser. Det er manglende musetetting i nedkant av kledning/plater: manglende musetetting i nedkant av kledningen.

-Renner og nedløp:
Takrenner og nedløp ved balkongen er ikke tilfredsstillende festet.

-Taktekking:
Det er registrert mosevekst på deler av taktekkingen.

-Kjøkken 1. etasje - Overflater og innredning:
Det er påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin: fuktsvelling i enkelte fronter

-Kjøkken 2. etasje - Overflater og innredning:
Det er påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin: fuktsvelling i enkelte fronter/benkeplate.

-Våtrom - Bad 2, 1. etasje - Overflate vegg/himling:
Dør og karm består av ubehandlede materialer som er utsatt for vannsøl. Det er registrert skader på dørblad og karm.

-Våtrom - Bad 2, 1. etasje - Overflate gulv
Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

-Våtrom - Bad 2, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

-Våtrom - Bad 1, 1. etasje - Overflate vegg/himling:
Dør og karm består av ubehandlede materialer som er utsatt for vannsøl.

-Våtrom - Bad 1, 1. etasje - Overflate gulv:
Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flisfuger, bom (hulrom) under flis. - Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

-Våtrom - Bad 1, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

-Våtrom - Bad 2. etasje - Overflate vegg/himling:
Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl. - Avflassing av maling på dørblad. - Ufagsmessig avslutting rundt rørføring til servantskap ved ikke montert veggfliser.

-Våtrom - Bad 2. etasje - Overflate gulv:
Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flisfuger, bom (hulrom) under flis. - Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

-Dobbelgarasje
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant. Bortledning av takvann er mangelfull: takvann renner/ledes ikke bort. Det registreres utettheter rundt bjelker/rørføringer, innvendig i loftet.

TGIU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
-Skorstein over tak
-Våtrom: Bad 2 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
-Våtrom: Bad 1 1.etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
-Våtrom: Bad 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Lovlighet/HMS:
Det er registrert manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. Det er utført endringer fra opprinnelig byggetegning ved følgende: Deler av bod i 2. etasje har blitt omgjort til soverom. Bygget/utvidet balkong ved kjøkken i 2. etasje. Bruksendringer i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning.

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Alle hvitevarer i kjøkken oppe og nede

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Kummefryser i garasje
Vaskemaskin og tørketrommel i hoveddel

Vaskemaskin og tørketrommel i hybel
Følgende medfølger ikke boligen ved salget:
Lampe over spisebord, lamper i trapp mellom 1. og 2. etasje.
Lampe over spisebord i hybel

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 har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Vannbåren varme.
Elektrisk gulvvarme på alle bad.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 23 282 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 22 090,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer, avløp, feiing, renovasjon, vann.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp 9 370,14 kr
Feiing 595 kr
Renovasjon 3 818,13 kr
Vann 9 336,24 kr
Sum 23 119,51 kr

**Velavgift**
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 949,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 529,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 2 000,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 2 120 723,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 482 891,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**Forsikring**
Fremtid forsikring
Polisenr: 30232742

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 578 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en flat og pent opparbeidet tomt på 578,80 m². Gruslagt gårdsplass med tilgang til dobbelgarasje, samt overbygget adkomstterrasse. Herfra er det tilgang til vestvendt uteplass på 26 m², samt sørøstvendt platting på 15 m². Fra 2. etasje er det utgang til en vestvendt balkong på 11 m². Hagen er pent opparbeidet med gressplen, og er inngjerdet.

**Adkomst**
Se vedlagt kartskisse 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. Velkommen til visning!

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Opsalvegen 150 ligger attraktivt til på Fjerdingby i Rælingen kommune, i et etablert og familievennlig boligområde med kort vei til både servicetilbud, skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder. Området kombinerer rolige omgivelser med nærhet til alt man trenger i hverdagen, og er et populært sted å bo for både barnefamilier og andre som ønsker en aktiv og praktisk livsstil.

En av områdets største kvaliteter er nærheten til naturen. Fra boligen er det kort vei til Rælingsmarka og Østmarka, som byr på et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og skiløyper. Her ligger alt til rette for et aktivt friluftsliv året rundt. I tillegg finnes flere bade- og rekreasjonsområder i nærområdet, blant annet Myrdammen og Øyeren med flotte tur- og naturopplevelser.

For den aktive familien finnes det et bredt utvalg av fritidsaktiviteter i nærområdet. Marikollen idrettspark ligger i kort avstand fra boligen og tilbyr alpinbakke, hoppanlegg, skøytebane, skilek- og akeområde, samt gode trenings- og aktivitetstilbud for både barn og voksne. Området har også flere lekeplasser, fotballbaner, idrettsanlegg og flotte gang- og sykkelveier.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved blant annet Kiwi Fjerdingby, Rema 1000 Marikollen og Joker Hektnersletta. For et enda større utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud ligger både Lillestrøm sentrum, Strømmen Storsenter, Triaden og Metro innen kort kjøreavstand.

Kollektivtilbudet i området er godt med nærmeste bussholderplass bare 5 min å gå fra boligen og hyppige avganger mot Lillestrøm og Oslo. Fra Lillestrøm stasjon går både tog og Flytoget med raske forbindelser til Oslo sentrum og Oslo lufthavn. For pendlere er det også enkel adkomst til hovedveinettet.

Området er spesielt attraktivt for barnefamilier med nærhet til flere barnehager og skoler. Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole, samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærområdet.

Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet som kombinerer naturskjønne omgivelser, gode oppvekstvilkår og et bredt tilbud av service- og fritidsaktiviteter, samtidig som man har enkel tilgang til Lillestrøm, Oslo og resten av Romerike.

**Bebyggelse**
Småhusbebyggelse

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.01.2017. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Selger opplyser at siden utbygger fremdeles eier/drifter deler av områdets kloakk, er denne delen av Opsalvegen knyttet til pumpehus i enden av veien. Ved feil eller stopp knyttet til dette har selger opplevd bobling i rør og forhøyet vannstand i toalett. Når dette har skjedd har de kontaktet ansvarlige for anlegget for tømming/reparasjon knyttet til pumpehuset.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, kjørevei, gang-/sykkelvei, turstier, lekeplass mm.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2022-2033 - Delareal 579 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplan: Del av felt F4 i Hektneråsen - Delareal 579 m2. Formål: boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn BF

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

Det opplyses at det bygges et nytt boligfelt ved siden av boligen. Prosjektet heter Hektneråsen Sør, og består av 52 nye eneboliger og tomannsboliger, med tilhørende uteoppholdsarealer, lekeplasser, grøntstruktur, turstier og teknisk infrastruktur. Kjøper av Opsalvegen 150 må påregne byggestøy- og trafikk i forbindelse med utbyggingen. Selger opplyser at Opsalvegen 150 blir siste hus i blindveien, da det vil bli plassert bom i enden av veien.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**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:

3224/92/240:
01.02.2012 - Dokumentnr: 91509 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Felt F3-2, gnr. 92 bnr. 19 og 116, Hektneråsen
Overført fra: Knr:3224 Gnr:92 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Utbyggingsavtale for FELT F3-2, GNR. 92 BNR. 19 OG 116, HEKTNERÅSEN mellom utbygger og Rælingen kommune. Avtalen tar utgangspunkt i kommunens ulike roller; som plan- og bygningsmyndighet, som forvalter av det kommunale vegsystem og de kommunale vann- og avløpsanlegg og som tilrettelegger for utbyggingen i kommunen. Hensikten med avtalen er å klargjøre ansvaret for å kunne bygge ut felt F3-2 i henhold til detaljreguleringsplan vedtatt24'40-11 for området. Avtalen omfatter boligbygging på deler av eiendommene gnr/bnr: 92/19 og 92/116, og den infrastrukturen som er nødvendig å etablere for å bygge ut dette området.
Servitutten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med GNR: 92, BNR 19 i Rælingen kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det ikke tinglyst flere heftelser.

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

## Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

**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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.3900,-
(Alle visninger og overtagelse gratis) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Dag, kveld og drone (Rabatt fra Stefan Borup) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (faktura til kunde) kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 800,- 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**
- Selgers egenerklæring, datert 15.06.2026
- Tilstandsrapport, datert 15.06.2026
- Energiattest, datert 18.06.2026
- Reguleringsplankart, datert 11.06.2026
- Kommuneplankart, datert 11.06.2026
- Ferdigattest, datert 17.01.2017
- Byggemeldte tegninger, datert 08.10.2016
- Servitutter

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 23. juni 2026

**Ansvarlig megler**
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

**Meglerforetaket**
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

**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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Janick Glud Løwe | 9578-5995-4-3213235 | 2026-06-22 22:41:11 |
| Pia Engelberg Lundanes Løwe | 9578-5994-4-3103289 | 2026-06-22 22:46:48 |

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
22. juni 2026

Oppdragsnummer
65-0144/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Opsalvegen 150, 2008 FJERDINGBY

**Meglerfirma**
Nordvik Lørenskog

**Selgere**
Janick Løwe, Pia Løwe

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
13. september 2016

**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: 30232742
Forsikret i: Fremtind Forsikring

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Romerike VVS har utført sjekk/vedlikehold av ekspansjonskar til varmtvannstanken i 2024 og 2026. Nytt ekspansjonskar montert på bad i hybel juni 2026. Romerike VVS har skiftet dusjslange på bad i 2 etg juni 2026 Romerike VVS har skiftet vannlås på servant på bad/vaskerom i 1. etg. juni 2026 Romerike VVS har montert nye tetningsnipler i vannrør op kjøkkenet i 2. etasje samt over hovedstoppekranen juni 2026 Romerike VVS har utbedret lekkasje på isoflo albue på vannrør ved hovedvanninntak. lekkasjen ble identifisert og utbedret med nye deler og etterisolering av vannrør. juni 2026 Romerike VVS har byttet gammel vannmåler i messing til ny digital vannmåler i plast som minsker sannsynligheten for fremtidig kondensering. digital vannmåler vender fordelaktig avleservinduet ut mot inspeksjonsluken, frem for den gamle i messing som pekte oppover som var utfordrene å avlese. juni 2026

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

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?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Alfa Karol Smieszek Org. nr 914 283 302 Håndverker var engasjert av prosjektleder "Nicolai Dehli" i Husdrømmen AS som utførende snekker til innvendig arbeid på huset under oppførelse. Alfa Karol Smieszek ble også engasjert til oppføring av verandaen ut for kjøkkenet i 2. etasje i 2018. Vi har ingen inngående innsikt i Karols bakgrunn eller utdannelse.

---

### 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?

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Elite Elektro AS oversendte aldri samsvarserklæring i henhold til avtale og vi glemte å purre på den. Når vi kom i tanker om det etter noen år, viste det seg at Elite Elektro AS hadde lagt ned og gammel dokumentasjon var ikke til å få tak i.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

---

### 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elite Elektro AS Elite Elektro utførte alle elinstallasjoner på huset i byggeåret 2016 /2017 Strømmen til elbillader er trukket rett fra strømskapet i rør under bakken ut til laderen i garagen.

---

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

Nei

---

**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.?**

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Veranda utenfor kjøkken i 2. etasje bygget til i etterkant. Fått bekreftelse på mail fra Rælingen kommune at dersom verandaen er understøttet og bygges til boligen og er under 15m2 så er den ikke søknadspliktig.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Ventilasjonsanlegg kontrollert etter stans sommeren 2025. Ny motor ble da installert på garanti av Aarseth Boligventilasjon AS / System Air

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2021 - isolert garasje og krypeloft på garasje. utført av Alfa Karol Smieszek. Alfa Karol Smieszek ble engasjert til å sette opp støttemur og gjerde langs tomten. 2018 - Støttemuren ble støpt som fundament for å montere gjerdet på. Det er usikkert hva Karols bakgrunn og kunnskap er på støpeområdet. Støttemur og dermed gjerdet, har satt seg og sunket visuelt tydelig bortover hagen.

---

**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?**

Nei

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Mørkere områder i treverket i enkelte samlinger på rekkverk på verandaen i 2. etasje.

---

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

Ja

**Beskriv:** Har opplevd at sikring har gått i hovedsoverom ved bruk av elektrisk ovn. Usikker på om dette har vært knyttet til selve ovnen, og har ikke hatt problemer når denne ikke har vært i bruk.

---

**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:** Avløp tilknyttet offentlig kloark - men siden utbygger fremdeles eier/drifter deler av områdets kloark, er denne delen av opsalvegen knyttet til pumpehus i enden av veien. Ved feil eller stopp knyttet til dette har vi opplevd bobling i rør og forhøyet vannstand i toalett. Når dette har skjedd har vi kontaktet ansvarlige for anlegget for tømming/reparasjon knyttet til pumpehuset. Det ble nettopp (18.06.2026) avdekket en mindre lekkasje i veggen mellom vaskerom og barnerom i 1. etasje (liten lekkasje i en samling mellom to rør). Veggen ble åpnet opp for å lokalisere spesifikt sted og årsak og skaden er meldt til og godkjent av forsikringsselskapet. Lekkasjen har blitt utbedret, deler byttet ut, rør etterisolert, ettermontert inspeksjonsluker for fremtidig adkomst til hovedvanninntak - alt arbeid er utført av fagpersonell (Romerike VVS) og dokumentert. Veggen lukkes og ferdigbehandles av selger før overtakelse.

---

**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.**

Ja

**Beskriv:** Har hatt skjeggkre i 2025/2026. Dette ble behandlet av Pelias AS i februar 2026. Rapport er oversendt megler. Det anbefales oppfølgingsbehandling etter 6 mnd? (august 2026) Etter behandlingen fra Pelias har problemet vært usynlig for oss.

---

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

Ja

**Beskriv:** Vi har hatt reklamasjon på en av de to motorer i aggregatet i 2025, hvor nederste motor ble skiftet på garanti i 2025 av Aarseth boligventilasjon AS / System Air.

---

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

Ja

**Beskriv:** Stekeovn i 2. etasje fungerer best på varmluft funksjonen. Vi opplever at funksjonene grill samt over/undervarme oser ved bruk, vi har ikke sjekket årsak. Noe oppsprekking av kjøkkenfront fastmontert på oppvaskemaskin og dør under vask. Nye originale fronter fra Epoq har ankommet og byttes/monteres før overtakelse. Vi har oppdaget en sprekk i plastiken på bakveggen på kjøleskapet i hybelen. Kjøleskapet fungerer og er i bruk.

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Skaderapport tilknyttet skjeggkre samt vannskade på soverom ved siden av bad i kjeller i 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?**

Nei

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det foreligger byggeplaner for nytt boligfelt i enden av Opsalvegen. Arbeidet er påbegynt og nye boliger ligger ute for salg-

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det pågår sprengningsarbeide til nytt byggefelt pt, som har medført noe støy og støv. Det ble i januar 2026 gjort befaring og tatt video av boligen og det ble installert rystelsesmåler av Nexconsult AS.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Opplever noe helning ned mot skråning i enden av hagen.

---

**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: 65-0144/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Pia Engelberg Lundanes Løwe** | **2026-06-22** | **Janick Glud Løwe** | **2026-06-22** |

Identifikasjon

Pia Engelberg Lundanes Løwe

Identifikasjon

Janick Glud Løwe

Signicat

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

# Opsalvegen 150
# 2008 FJERDINGBY

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 2017 |
| Enebolig BRA: | 184 $m^2$ |
| Enebolig BRA-i: | 184 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 223 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 184 $m^2$ |
| Rapportdato: | 15.6.2026 (Gyldig til 15.6.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 24 | 18 | 0 | 5 |



Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Opsalvegen 150
2008 Fjerdingby

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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 eller moderate avvik**<br>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: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>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**<br>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 ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Terrengforhold | - Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.<br>- Bortledning av takvann er mangelfull: takvann renner/ledes ikke bort. |
| Balkong, terrasse, platting: Platting 1.etasje | - Det er synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt: skjevhet i rekkverkkonstruksjonen. |
| Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etasje | Avflassing av maling på overflater/alger. |
| Vinduer og dører | - Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: Oppsprekt utvendig belisting. Bruksmerker innerdører som krever behov for overflatebehandling.<br>- Defekt dørvrider/lås til dør ut mot uteplass. |
| Yttervegg og fasade | - Det er observert fukt eller skader på fasade/kledning: slitasje/spekker i kledningen. Avviket gjelder i hovedsak hjørnekasser.<br>- Det er manglende musetetting i nedkant av kledning/plater: manglende musetetting i nedkant av kledningen. |
| Renner og nedløp | - Taknedløp/renner ved balkongen er ikke tilfredsstillende festet. |
| Taktekking | - Registrerte avvik på taktekkingen: delvis mosegrodd. |
| Kjøkken: 1 etasje - Overflater og innredning | - Det er påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin: fuktsvelling i enkelte fronter. |
| Kjøkken: 2. etasje - Overflater og innredning | - Det er påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin: fuktsvelling i enkelte fronter/benkeplate. |
| Våtrom: Bad 2 1. etasje - Overflate vegg/himling | - Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl - Skader i overflate på dørblad/karm. |
| Våtrom: Bad 2 1. etasje - Overflate gulv | - Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate. |
| Våtrom: Bad 2 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk | - Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Bad 1 1.etasje - Overflate vegg/himling | - Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl. |
| Våtrom: Bad 1 1.etasje - Overflate gulv | - Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flisfuger, bom (hulrom) under flis. - Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate. |
| Våtrom: Bad 1 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk | - Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. |
| Våtrom: Bad 2. etasje - Overflate vegg/himling | - Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl. -Avflassing av maling på dørblad. - Ufagsmessig avslutting rundt rørføring til servantskap ved ikke montert veggfliser. |
| Våtrom: Bad 2. etasje - Overflate gulv | - Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flisfuger, bom (hulrom) under flis. - Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate. |
| Dobbelgarasje | Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.<br>Bortledning av takvann er mangelfull: takvann renner/ledes ikke bort.<br>Det registreres utettheter rundt bjelker/rørføringer, innvendig i loftet. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Skorstein over tak | Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det. |
| Oljetank | Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen. |
| Våtrom: Bad 2 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. |
| Våtrom: Bad 1 1.etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. |
| Våtrom: Bad 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. |

## Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er utført endringer fra opprinnelig byggetegning ved følgende:
Deler av bod i 2. etasje har blitt omgjort til soverom.
Bygget/utvidet balkong ved kjøkken i 2. etasje.
Bruksendringer i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**15.6.2026**

Rapportdato
**15.6.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Pia Engelberg Lundanes Løwe , Janick Glud Løwe.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

**Om bygningssakkyndig:**

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

**Egne premisser:**

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Opsalvegen 150, 2008 Fjerdingby**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **3224** | Gårdsnr: | **92** | Bruksnr: | **240** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **2017** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Enebolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Enebolig er oppført over 2 plan.
Standard på boligen er etter byggeår. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Mindre skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,44m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,35m i bad.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,42m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,41m i bad.
Boligen ventileres med balansert ventilasjon.

Byggemåte:
Enebolig:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer/balkongdør med 2-lags glass.
Entrédør med 2-lags glass og i malt utførelse.

Dobbelgarasje:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med takstein. Isolert loft med oppbevaringsmuligheter. Elektrisk portåpner og elbil-lader.
Innvendige overflater: Ubehandlet gulv, plater på vegg og himling.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2026 | Utbedring av vannlekkasje. | Ja |
| 2026 | Rørleggerarbeider utført av ROMERIKE VVS AS. | Ja |
| 2025/26 | Uført skadedyrbekjempelse av Pelias AS. | Nei |
| 2025 | Ny motor til ventilasjonsaggregatet utført av Aarseth Boligventilasjon AS. | Nei |
| 2021 | Isolert garasje og krypeloft på garasje. utført av Alfa Karol Smieszek. | Nei |

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 184 | 184 | 0 | 0 | 52 |
| Dobbel garasje | 39 | 0 | 39 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **223** | **184** | **39** | **0** | **52** |

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | **92** | **92**<br>Romfordeling:<br>Stue, bad, 2 soverom, kjøkken, bod. | **0** | **0** | **11** |
| **1. etasje** | **92** | **92**<br>Romfordeling:<br>Hall, 3 soverom, 2 bad, gang, kjøkken, stue. | **0** | **0** | **41** |
| **Totalt m²** | **184** | **184** | **0** | **0** | **52** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 93 | 92 | 1 |
| **Totalt m²** | **93** | **92** | **1** |

## Bygning: Dobbel garasje

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **39** | **0** | **39**<br>Romfordeling:<br>Garasje. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **39** | **0** | **39** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Dobbelgarasje på ca. 39m² (medtatt som BRA-e).

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet. Kopi av tegninger er vedlagt bakerst i rapporten.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Fuktsikring og drenering

| | |
|---|---|
| Konstruksjonsprinsipp | **Plate på mark** |

## 6.2 Grunnmur og fundament TG-1

| | |
|---|---|
| Type Fundament/grunnmur | **Plate på mark** |
| Type byggegrunn | **Ukjent byggegrunn** |
| Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmuren. Slike forhold oppstår ofte som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.

## 6.3 Terrengforhold TG-2

| | |
|---|---|
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

| | |
|---|---|
| Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Takvann renner/ledes ikke bort

**Oppsummering** **TG-2**

Manglende fall bort fra bygningen kan føre til at vann samler seg inntil grunnmuren. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen og kan over tid medføre fuktinntrengning og skadeutvikling.

Dersom takvann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen, kan dette føre til økt fuktbelastning på grunnmur, fundamenter og terreng. Over tid kan forholdet bidra til fuktskader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for vanninntrengning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen. Taknedløp bør etableres med utkast eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting 1.etasje — TG-2

| | |
|---|---|
| Type | **Platting** |
| Sørøst-vendt platting på ca. 15m² med adkomst fra gang. | |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Nei** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Platting ble etablert i 2018 (opplyst av eier). | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Skjevhet i konstruksjonen

| | |
|---|---|
| Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong? | **Nei** |
| Det registreres alger på overflate. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet. | |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-2**

Skjevheter og nedbøyninger kan være tegn på at konstruksjonen er svekket. Omfanget er ikke avklart ved en visuell befaring, og det er risiko for at bæreevnen er redusert. Nærmere undersøkelse anbefales.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Uteplass 1.etasje — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Annet** |
| Vest-vendt uteplass på ca. 26m² med adkomst fra stue. | |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Nei** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Manglende vedlikehold av overflater. Utbedringer anbefales ved vask.

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etasje — TG-2

| | |
|---|---|
| Type | **Balkong** |
| Vest-vendt balkong på ca. 11m² med adkomst fra kjøkken. | |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Nei** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Balkongen ble utvidet/etablert i 2018 (opplyst av eier). | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-2**

Redusert overflatebeskyttelse som følge av malingsavflassing og algevekst kan medføre økt fuktpåvirkning og gradvis nedbrytning av materialene dersom vedlikehold ikke utføres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandling/vask anbefales.

## 6.7 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer/balkongdør med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør med 2-lags glass og i malt utførelse.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Vinduer/balkongdører/ytterdører/innerdører er fra byggeår. | |
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Oppsprekt utvendig belisting. Bruksmerker innerdører som krever behov for overflatebehandling.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Slitt belisting slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Defekt låsemekanisme kan medføre at døren ikke lar seg låse eller sikre tilfredsstillende, noe som gir redusert innbruddssikring og brukskvalitet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger anbefales.
Utbedring av dørvrider/lås anbefales.

## 6.8 Yttervegg og fasade TG-2

| | |
|---|---|
| Type veggkonstruksjon: | **Trekonstruksjon** |
| Type fasade/kledning: | **Liggende kledning** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen? | **Nei** |
| Er det observert fukt eller skader på fasade/kledning? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Slitasje/spekker i kledningen

| | |
|---|---|
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | **Nei** |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Manglende vedlikehold vil føre til økt slitasje, oppfukting og videre nedbrytning av fasadematerialer og konstruksjoner.
Manglende musetetting gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
Musetettingen bør utbedres.

## 6.9 Renner og nedløp TG-2

| | |
|---|---|
| Type | **Metall** |
| Er det synlige avvik på takrenner og nedløp? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Taknedløp/renner ved balkongen er ikke tilfredstillende festet.

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Dersom takrenner og nedløp ikke er tilfredsstillende festet, er det risiko for deformasjon eller nedfall ved værpåkjenninger. Dette kan føre til mangelfull vannavledning og økt fare for fuktpåvirkning av fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 6.10 Skorstein over tak — TG-IU

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| Oppsummering | TG-IU |
|---|---|

Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

## 6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-1

| | |
|---|---|
| Takform | **Skråtak** |
| Type konstruksjon | **Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)** |
| Utvendig inspeksjon | **Fra bakken** |

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/veranda. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

| | |
|---|---|
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Nei** |
| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | **Nei** |
| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Nei** |
| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det tegn til utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

## 6.12 Taktekking — TG-2

| | |
|---|---|
| Takform | **Valmet tak** |
| Type tekking | **Takstein** |
| Inspisert fra | **Fra bakken** |

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/veranda. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale? | **Nei** |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Mosegrodd

| | |
|---|---|
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | **Nei** |
| Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-2**

Forholdet medfører økt risiko for vanninntrengning, redusert funksjon og følgeskader i takkonstruksjonen over tid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag** |
| Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom? | **Ja** |

| Resultat skjevhetsmåling |
|---|
| Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.<br><br>2. etasje:<br>Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.<br>Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.<br><br>1. etasje:<br>Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.<br>Ved enkel nivellering av hall registreres det et høydeavvik på ca. 12 over hele rommet og ca.5 over 2 meter. |

| | |
|---|---|
| Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3? | **Nei** |
| Er det sprekker mellom gulv og gulvlister? | **Nei** |
| Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

Merknad: Eldre fuktsvelling i gulv i soverom ved bad 1 i 1. etasje. Utbedringer må påregnes i tiden fremover.
Det registreres stedvis knirk.

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

| | |
|---|---|
| Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? | **Nei** |
| Type pipe | **Stålpipe** |
| Type ildsted | **Vedovn** |
| Er det framlagt dokumentasjon på ildsted? | **Nei** |
| Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten? | **Nei** |

Eier har innheten dokumentasjon på at oven er montert etter anvisning.

| | |
|---|---|
| Er det skader, riss eller sprekker i pipe eller i overgang til ildsted? | **Nei** |
| Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale? | **Nei** |
| Er det fukt- eller sotskjolder, avskalling eller bekutslag på skorstein? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

## 6.15 Innvendig trapp — TG-1

| | |
|---|---|
| Type trapp (materiale/konstruksjon) | **Annet** |

Lukket trapp med trappevanger i metall og trappetrinn i tre. Rekkverk av type glass.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik utover normal slitasje? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

## 6.16 Kjøkken: 1 etasje — TG-2

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår og type Epoq. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens.
Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Damixa. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Fuktsvelling i enkelte fronter.

**Oppsummering overflater og innredning** — **TG-2**

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Fronter fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | **Mekanisk** |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Nei** |

**Oppsummering avtrekk** — **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

## 6.17 Kjøkken: 2. etasje — TG-2

| Beskrivelse |
| --- |
| Kjøkken fra byggeår og type Epoq. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.<br>Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Mora. Kjøkkenøy i samme utførelse som resterende av kjøkken. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn. |

| | |
| --- | --- |
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Fuktsvelling i enkelte fronter/benkeplate.

| **Oppsummering overflater og innredning** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen/benkeplate fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen. | |

| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** |
| --- |
| Fronter/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. |

| | |
| --- | --- |
| Type avtrekk | **Mekanisk** |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Nei** |

| **Oppsummering avtrekk** | **TG-1** |
| --- | --- |
| Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk. | |

## 6.18 Lovlighet / HMS

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Ja** |

Det er utført endringer fra opprinnelig byggetegning ved følgende:
Deler av bod i 2. etasje har blitt omgjort til soverom.
Bygget/utvidet balkong ved kjøkken i 2. etasje.
Bruksendringer i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

| | |
| --- | --- |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |

Takhøyder måles til ca:
2. etasje:
Stue: 2,44m
Bad: 2,35m
Soverom: 2,43m

1. etasje:
Soverom: 2,42m
Bad 1: 2,41m
Hall: 2,41m
Bad 2: 2,41m

| | |
|---|---|
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Nei** |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Nei** |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |

Røykvarsel er plassert i hver etasje.

| | |
|---|---|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |
| Er det krav til snøfanger? | **Nei** |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | **Ja** |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | **Nei** |

## 6.19 Avløpsrør — TG-1

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |

I 2026:
Skiftet vannlås til servant i bad 1 i 1. etasje.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Nei** |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Nei** |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | **Nei** |

Stakeluke er plassert i soverom ved bad  i 1. etasje.

| | |
|---|---|
| Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger? | **Nei** |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|
| Avløpsrør fungerer som tiltenkt. | |

## 6.20 Vannledninger TG-1

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Plast (rør i rør)** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |
| I 2026:<br>Isolert vannrør ved hovedstoppekran og byttet vannmåler.<br>Utbedring av vannlekkasje i 1. etasje. | |
| Er det montert fordelerskap? | **Ja** |
| Fordelerskap er plassert i bad 1 og 2 i 1. etasje. | |
| Er det registrert avvik ved fordelerskap? | **Nei** |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig? | **Nei** |
| Stoppekran er plassert i fordelerskap.<br>Hovedstoppekran er plassert i bad 1 i 1.etasje. | |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Nei** |
| Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger? | **Nei** |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|
| Vannrør fungerer som tiltenkt. | |

## 6.21 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang i 1. etasje.



Sikringsskap er plassert i hall.

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999? | **Ja** |

2026:
Undersøkt om varmefolie har tatt skade av vannlekkasje.
Datert: 23.06.2026, utført av Rælingen El-installasjon AS.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Ja** |

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Ikke relevant, fasttilkobling** |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | **Nei** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |

Eier opplyser å ha opplevd at sikring har gått i hovedsoverom ved bruk av elektrisk ovn. Usikker på om dette har vært knyttet til selve ovnen, og har ikke hatt problemer når denne ikke har vært i bruk.

| | |
|---|---|
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring anleggets oppbygning, utførelse og eventuelle senere endringer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

## 6.22 Oljetank — TG-IU

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| **Oppsummering** | **TG-IU** |
|---|---|
| Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen. | |

## 6.23 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Ja** |
| Eier opplyser at de fikk utredelse/tiltak av Pelias AS i februar 2026. Det anbefales oppfølgingsbehandling etter 6 mnd iht. Pelias (august 2026). Etter behandlingen fra Pelias har problemet vært usynlig for eier. Det foreligger rapport på forholdet (opplyst av eier). | |
| Er det spor etter boremel eller utflygningshull i treverk? | **Nei** |
| Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? | **Nei** |
| Er det registrert mulige inntrekksveier for mus og rotter, eksempelvis manglende musebånd, åpne kloakk og andre avløpsledninger? | **Nei** |

| **Oppsummering** | **TG-1** |
|---|---|

## 6.24 Varmtvannsbereder: Bad 2, 1. etasje — TG-1

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Bad** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |
| Årstall | **2017** |
| Størrelse | **Ca 200 liter.** |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | **Nei** |
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? | **Nei** |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? | **Nei** |

| **Oppsummering** | **TG-1** |
|---|---|
| Ny trykktank ble skiftet i 2026. | |

## 6.25 Varmtvannsbereder: Bad 1, 1. etasje — TG-1

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Bad** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |
| Årstall | **2017** |
| Størrelse | **Ca 300 liter.** |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | **Nei** |
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? | **Nei** |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

## 6.26 Ventilasjon — TG-1

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Balansert ventilasjon** |
| Når var anlegget nytt? | **Byggeår.** |
| Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget? | **Ny motor ble installert i 2025.** |
| Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | **Nei** |
| Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk? | **Nei** |
| Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.
For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig.
Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

## 6.27 Våtrom: Bad 2 1. etasje — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 30x60 og 5x5 i dusjsone. Flis på vegger 30x60. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |

## Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Flis** |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Ja** |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | **Nei** |

**Oppsummering overflate vegg/himling** **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Dør/vinduer og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

## Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Nei** |

Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes ikke som et avvik.

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

| | |
|---|---|
| Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Nei** |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

| Oppsummering overflate gulv | TG-2 |
|---|---|

Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Misfarget silikonfuge i overgang gulv anbefales å utbedres.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis dokumentert utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm..

| | |
|---|---|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Nei** |

| Oppsummering membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Annet** |

Servantskap med en bredde på 80cm og profilerte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speil med lys på vegg. Utstyrt med bereder, dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Ja** |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | **Nei** |

| Oppsummering sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

### Ventilasjon

| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
|---|---|

| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone |
|---|---|

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | TG-IU |
|---|---|

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved kjøkken mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 28,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | Nei |
|---|---|

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

| Oppsummering dokumentasjon | TG-1 |
|---|---|

## 6.28 Våtrom: Bad 1 1.etasje — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 60x60 og 15x15 i dusjsone. Flis på vegger 60x60. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |

## Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Flis** |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Ja** |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | **Nei** |

**Oppsummering overflate vegg/himling** **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vindu og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

## Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Nei** |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

| Oppsummering overflate gulv | TG-2 |
|---|---|

Riss og sprekker i fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen. Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis dokumentert utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

| | |
|---|---|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Nei** |

| Oppsummering membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Annet** |

Servantskap med en bredde på 80cm og glatte fronter. Steinbenkeplate med en tykkelse på 40mm. Servantbolle med ettgreps armatur fra Grohe. Speil med lys. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, bereder, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Ja** |

| | |
|---|---|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering ventilasjon** | **TG-1** |

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone** |

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

| | |
|---|---|
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** | **TG-IU** |

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 28,0%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Nei** |

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

| | |
|---|---|
| **Oppsummering dokumentasjon** | **TG-1** |

## 6.29 Våtrom: Bad 2. etasje — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 49x49, 24x24, 24x49 og 5x5 i dusjsone. Flis på vegger 30x60, 24x49, 24x24. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |

## Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Flis** |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Ja** |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | **Ja** |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | **Nei** |

**Oppsummering overflate vegg/himling** **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Dør/vindu og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Jevnlig tilsyn av manglende veggfliser. Ved negativ utvikling anbefales tiltak.

## Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Nei** |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

| Oppsummering overflate gulv | TG-2 |
|---|---|

Riss og sprekker i fuger, eventuelt i kombinasjon med bom bak flis, gir vann mulighet til å trenge ned bak flisene. Over tid kan dette belaste tettesjiktet og gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen. Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis dokumentert utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Nei** |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Nei** |

| Oppsummering membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
|---|---|

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Annet** |

Servantskap med en bredde på 120cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc. Garderobeskap.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Ja** |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | **Nei** |

| Oppsummering sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Nei** |

| Oppsummering ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. | |

| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone |
|---|---|
| Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder. | |
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | TG-IU |
|---|---|
| Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.<br>Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til %. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.<br>Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom. | |

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | Nei |
|---|---|
| Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende. | |

| Oppsummering dokumentasjon | TG-1 |
|---|---|

## 6.30 Dobbelgarasje — TG-2

| Beskrivelse |
|---|
| Det er ukjent oppbygning av ventilering av takkonstruksjonen. |

| Er det registrert avvik? | Ja |
|---|---|
| Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.<br>Bortledning av takvann er mangelfull: takvann renner/ledes ikke bort.<br>Det registreres utettheter rundt bjelker/rørføringer. | |

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|
| Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.<br>Innhente dokumentasjon på type oppbygning av ventilasjon anbefales. Om ikke dokumentasjonen samsvarer med monteringsveiledningen, bør dette utbedres. |

## 6.31 Ikke relevante bygningsdeler

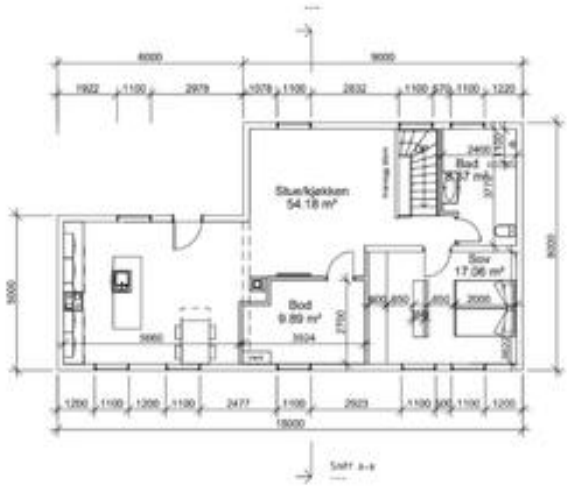
**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

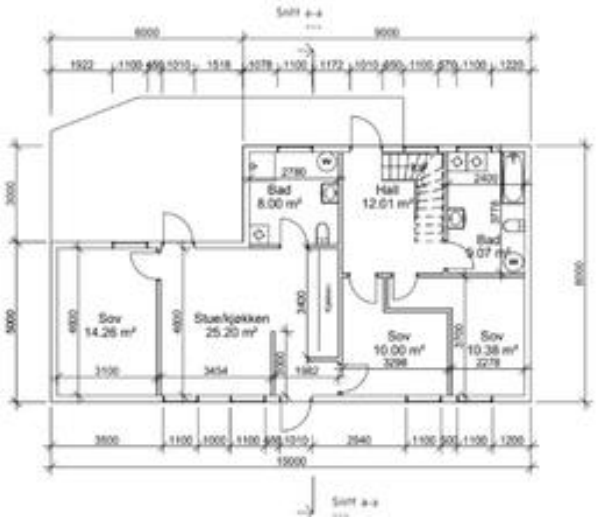
# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Enebolig

**2. etasje**

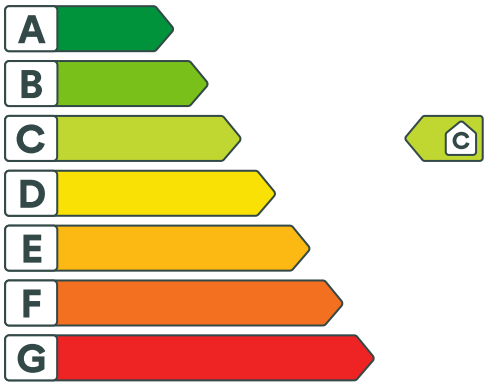



**1. etasje**





| Adresse | |
|---|---|
| **Opsalvegen 150, 2008 FJERDINGBY** | |
| Dato for energimerking<br>**18.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-313402** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300568547** |
| Gårdsnummer<br>**92** | Bruksnummer<br>**240** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2017** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**184,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**184,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **128,23 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **142,74 kWh/m²** | **27 028 kWh** |




# Opsalvegen 150, 2008 FJERDINGBY

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Opsalvegen 150, 2008 FJERDINGBY

## Tiltak

### Tiltak utendørs

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

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

#### Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

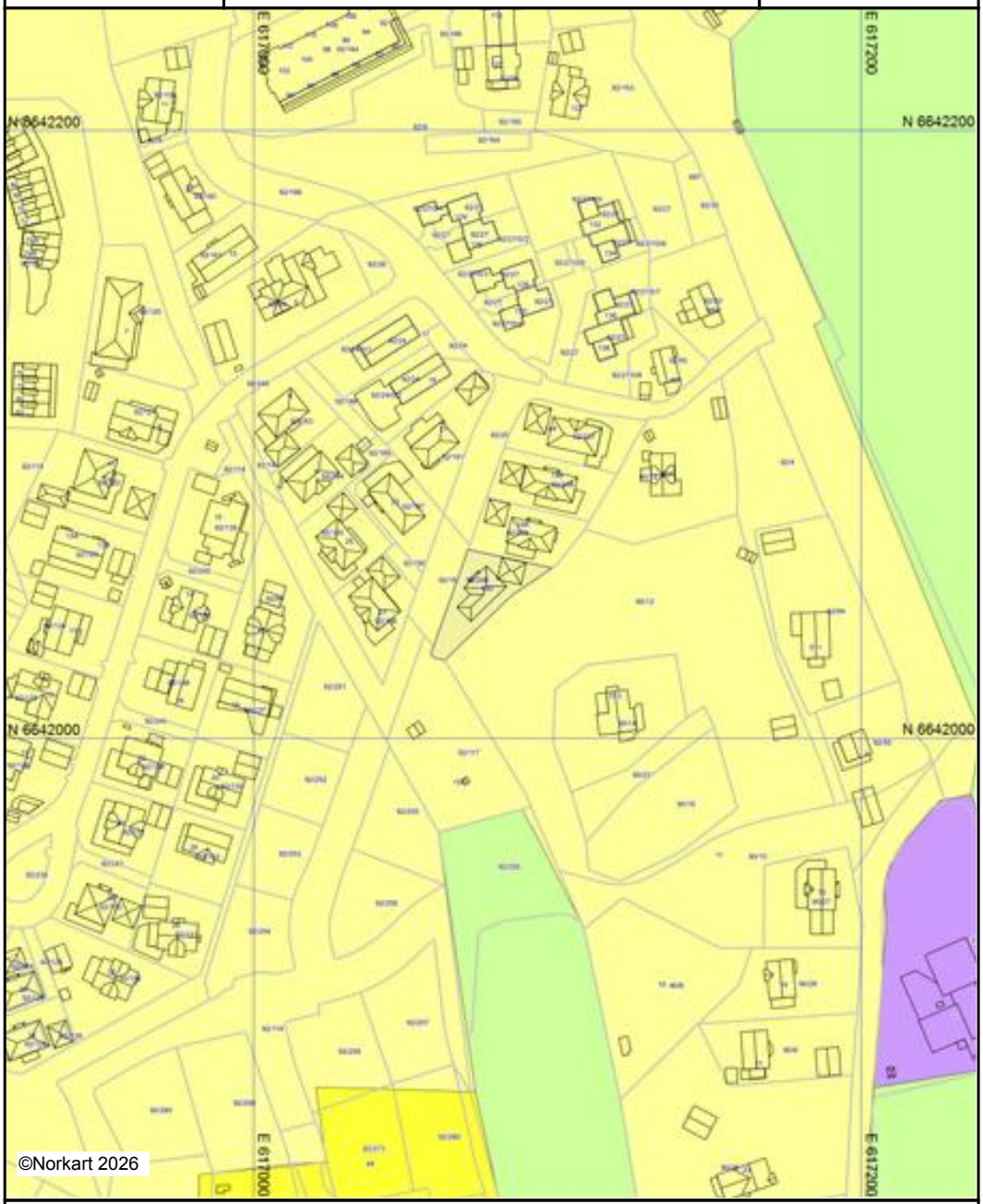
Rælingen kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 92/240
Adresse: Opsalvegen 150
Utskriftsdato: 11.06.2026
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**



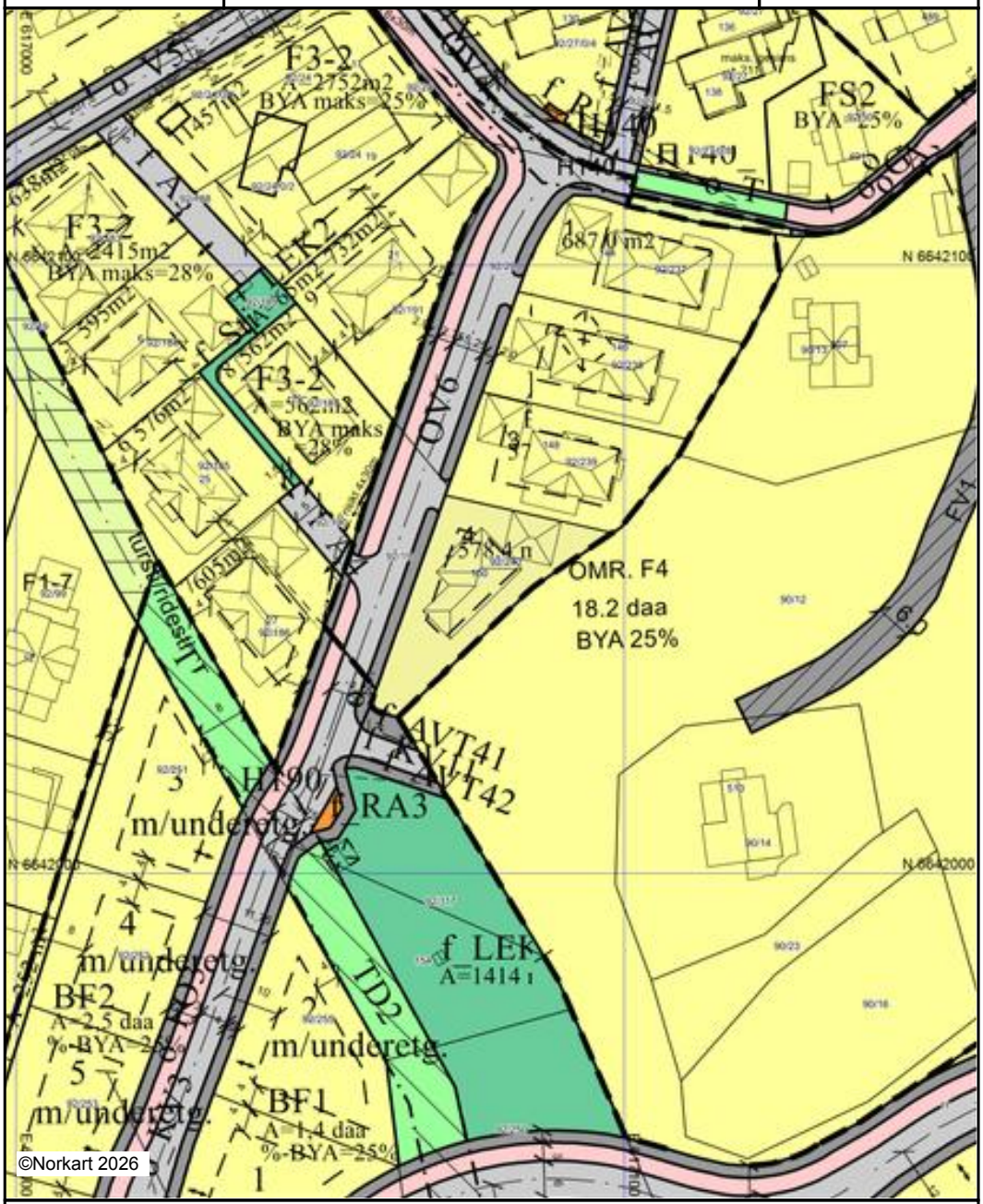
Rælingen kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 92/240
Adresse: Opsalvegen 150
Utskriftsdato: 11.06.2026
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

# Grunnkart

Eiendom: 92/240
Adresse: Opsalvegen 150
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

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 (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 578.8 |
| Etablert dato | 21.05.2015 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 19.10.2025 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| 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: | |

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 92/240 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 92/240 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 19.05.2015<br>19.05.2015 | 2014/2779<br>3/2015 | Tinglyst<br>27.05.2015 | 92/19 (-578,8), 92/240 (578,8)<br>90/12, 92/117, 92/239 |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6642045.01 | 617070.95 | | Ja | 578.8 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| LØWE PIA ENGELBERG LUNDANES<br>F220687***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | OPSALVEGEN 150<br>2008 FJERDINGBY | Bosatt (B) |
| LØWE JANICK GLUD<br>F260986***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | OPSALVEGEN 150<br>2008 FJERDINGBY | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Opsalvegen 150

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 2008 FJERDINGBY | Kirkesogn | 02060801 Rælingen |
| Grunnkrets | 501 Nordby 1 | Tettsted | 701 Smestad |
| Valgkrets | 4 Smestad | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 300568547 | | Enebolig (111) | Ferdigattest (FA) | 17.01.2017 |
| 2 | 300568551 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Ferdigattest (FA) | 17.01.2017 |

## 1: Bygning 300568547: Enebolig (111), Ferdigattest 17.01.2017

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 185 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 185 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 104 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 11.05.2016 | 12.07.2016 | |
| Ferdigattest | 17.01.2017 | 18.01.2017 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Opsalvegen 150 | H0101 | 92/240 | 185 | 6 | 2 | 2 | Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 92 | 0 | 92 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 93 | 0 | 93 | 0 | 0 | 0 |

## 2: Bygning 300568551: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 17.01.2017

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 38 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 38 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 42 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 11.05.2016 | 12.07.2016 | |
| Ferdigattest | 17.01.2017 | 18.01.2017 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 92/240 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 38 | 38 | 0 | 0 | 0 |

Utskriftsdato: 11.06.2026

# 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.** | 92 | **Bruksnr.** | 240 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Opsalvegen 150, 2008 FJERDINGBY | | | | | | | | |

## 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 | 9 370,14 kr |
| Feiing | 595,00 kr |
| Renovasjon | 3 818,13 kr |
| Vann | 9 336,24 kr |
| **Sum** | **23 119,51 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Vann etter måler | 25% | 119 $m^3$ | 28.63 | 1/1 | 0 % | 3 406,38 kr | 3 406,38 kr |
| Sum innb. Vann | 25% | -119 $m^3$ | 28.63 | 1/1 | 0 % | -3 406,38 kr | -3 406,38 kr |
| Vann etter måler | 15% | 119 m3 | 26.33 | 1/1 | 0 % | 3 133,86 kr | 3 133,86 kr |
| Sum innbet. vann | 15% | -119 m3 | 26.33 | 1/1 | 0 % | -3 133,86 kr | -3 133,86 kr |
| A konto vann | 15% | 242 m3 | 26.86 | 1/1 | 0 % | 6 501,09 kr | 3 250,54 kr |
| Abb. vann privat | 15% | 1 Ab | 1759.50 | 1/1 | 0 % | 1 759,50 kr | 879,75 kr |
| Kloakk etter måler | 25% | 119 $m^3$ | 28.22 | 1/1 | 0 % | 3 358,78 kr | 3 358,78 kr |
| Sum innb.Kloakk | 25% | -119 $m^3$ | 28.22 | 1/1 | 0 % | -3 358,78 kr | -3 358,78 kr |
| Kloakk etter måler | 15% | 119 m3 | 25.97 | 1/1 | 0 % | 3 090,07 kr | 3 090,07 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sum innbet. kloakk | 15% | -119 m3 | 25.97 | 1/1 | 0 % | -3 090,07 kr | -3 090,07 kr |
| A konto kloakk | 15% | 242 m3 | 28.57 | 1/1 | 0 % | 6 912,97 kr | 3 456,49 kr |
| Abb. kloakk privat | 15% | 1 Ab | 1999.85 | 1/1 | 0 % | 1 999,85 kr | 999,92 kr |
| Fastpris renovasjon | 25% | 1 DEL | 2720.00 | 1/1 | 0 % | 2 720,00 kr | 1 360,00 kr |
| Renovasjon pr liter | 25% | 100 liter | 15.72 | 1/1 | 0 % | 1 572,50 kr | 786,25 kr |
| Feiegebyr | 0% | 1 LØP | 625.00 | 1/1 | 0 % | 625,00 kr | 312,50 kr |
| | | | | | **Sum** | **22 090,91 kr** | **11 045,45 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.

**RÆLINGEN KOMMUNE**
Utbyggingsservice

SDK CONSULT STIAN DEHLI KRISTOFFERSEN
Leil. 206 Adolph Tidemands gate 23

2000 LILLESTRØM

| Deres dato:/mottatt dato: | Vår ref.: | Gnr./bnr.: | Vedtaksnr.: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|---|---|
| 29.12.2016 /09.01.2017 | 2016/1583-21/ALIBEC | 92/240 | 17/39 | 92/240 | 17.01.2017 |

# FERDIGATTEST

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

**Byggested:** Opsalvegen 150, 2008 Fjerdingby **Gnr/bnr:** 92/240
**Tiltakshaver:** Dehli Holding AS
**Ansvarlig søker**: SDK CONSULT AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for enebolig med frittstående garasje mottatt 09.01.2017.

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

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

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

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

**Gebyr**
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

| Beskrivelse | Antall | Beløp |
|---|---|---|
| *Saksbehandlingsgebyr* | 1 | 4 000,- |
| Totalt gebyr å betale | | **4 000,-** |

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.


**Postadresse:** Postboks 100, 2025 Fjerdingby
**Besøksadresse:** Bjørnholthagan 6, 2008 FJERDINGBY
Organisasjonsnr.: 952 540 556
Internett: www.ralingen.kommune.no
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no
Telefon: 63 83 50 00
Telefaks: 63 83 52 33
Bankgiro: 1503.0543707

**Saksopplysninger:**
Det fremgår av søknaden at det er satt en dør i 2. etasje mot nordvest fasade og låsen inne i døra vil bli fjernet, slik at det er umulig å åpne døren. Tiltakshaver vurderer å søke om å bygge terrasse her en gang i fremtiden.

Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlagte renovasjonsforskrifter).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Lena Hammer
avdelingsarkitekt

Ali Jafari Beck
avdelingsingeniør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent*

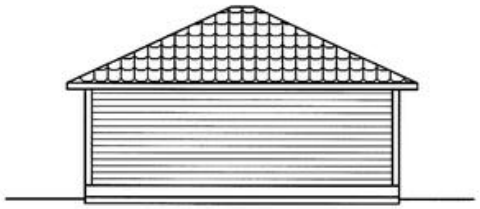
Vedlegg
1 Renovasjonsforskrifter

Kopi til:
Kommunal fakturering

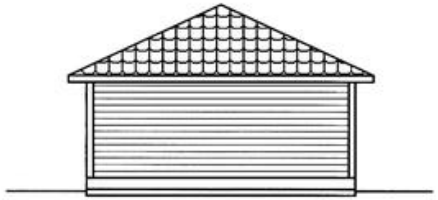
**Opplysning om klageadgang:**

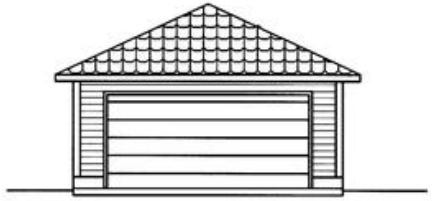
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes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

11 MAI 2016



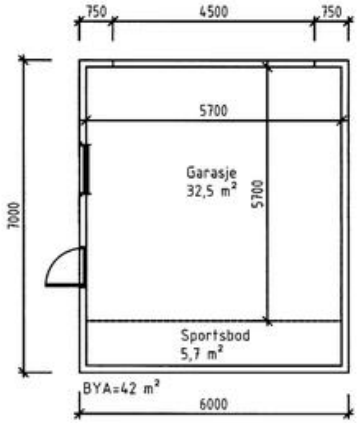


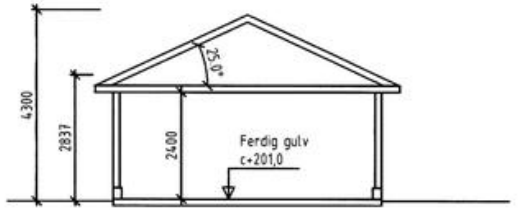




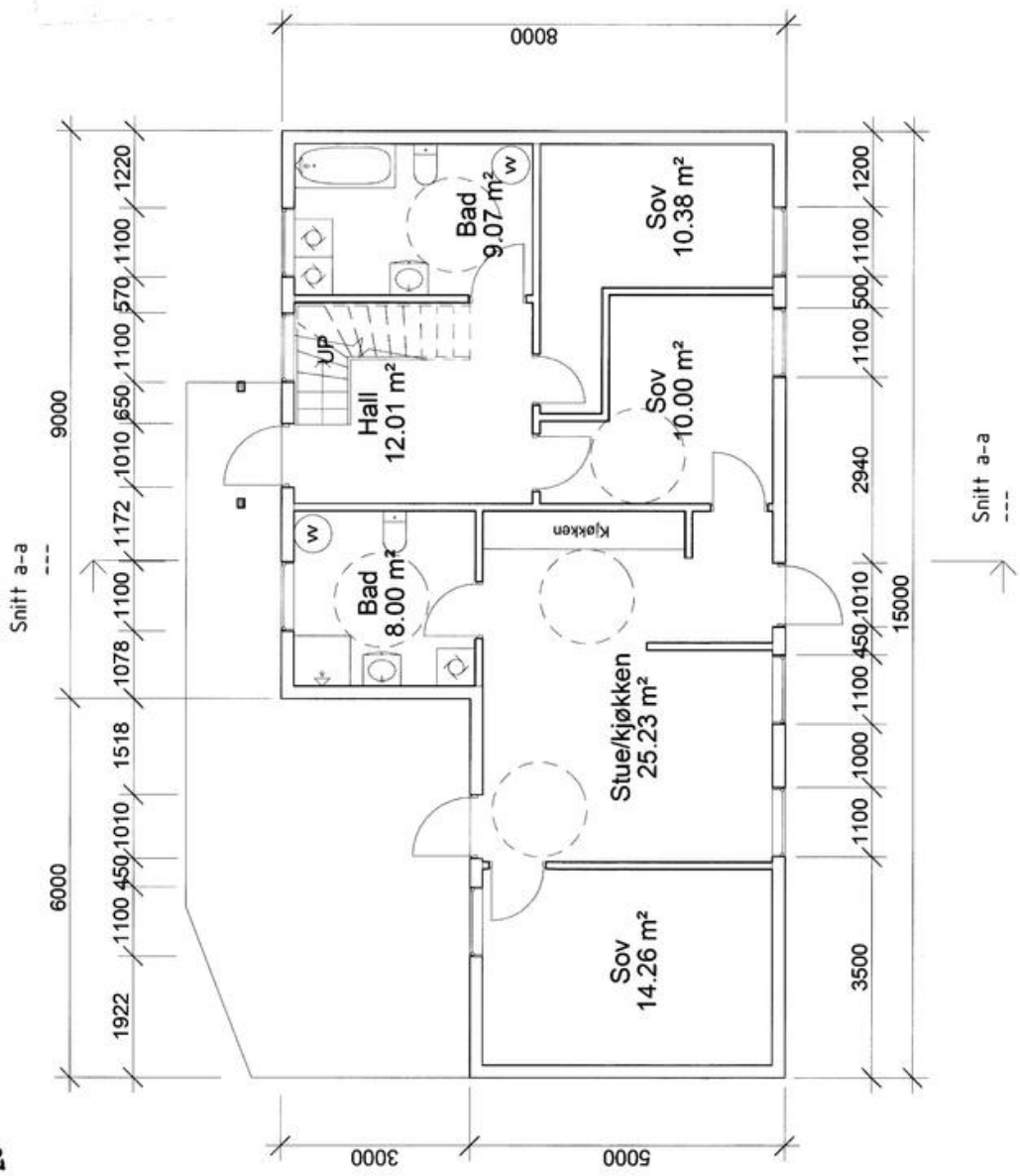
16/162
11.05.2016

A. B.




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| A | | Plantegning garasje. Målsatt innvendig | | SDK | 10.05.16 |
| REV | ANT | REVIDERINGEN GJELDER | | SIGN. | DATO |
| G.- OG B.NR: | | | MÅLESTOKK: | 1:100 | |
| TILTAKSHAVER: | | Dehli Holding AS | TEGNET DATO: | 10.05.16 | |
| ADRESSE: | | Opsalvegen 150, 2008 Fjerdingby | TEGNET AV: | Stian Dehli Kristoffersen | |
| TEGN. INNH: | | Garasje | UNDERSKRIFT: | | |
| | SDK Consult<br>Adolph tidemandsgate 23, 2000 Lillestrøm<br>tlf 95 85 35 39 | | TEGNINGENS NUMMER:<br>00-001 | | REV. |

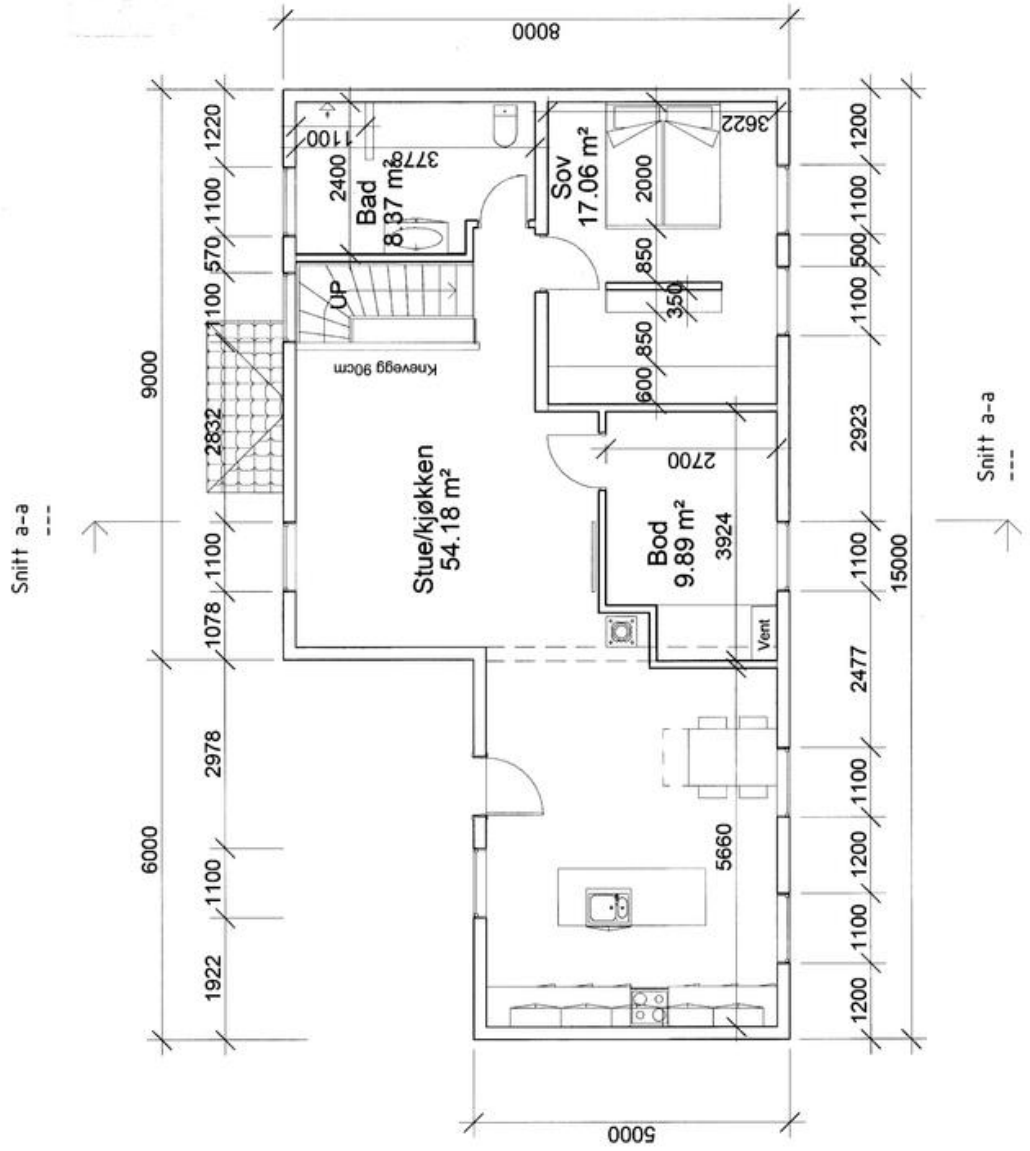



16 JAN 2017

| | | | |
|---|---|---|---|
| HUSDRØMMEN<br>Alt av byggetegninger | Opsalvegen 150<br>2008, Fjerdingby | Plan 1 etasje | |
| | | Prosjektnummer 2016.1 | A120 |
| | | Dato 08-10-2016 | |
| | | Tegnet av: Nikolai Dehli | |
| | | Sjekket av: EK | Målestokk 1 : 100 |

27.12.2016 12.08.34

17/37
17.01.2017
A.B.




16 JAN 2017

HUSDRØMMEN
Åt av byggetegninger

Opsalvegen 150
2008, Fjerdingby

Plan 2 etasje

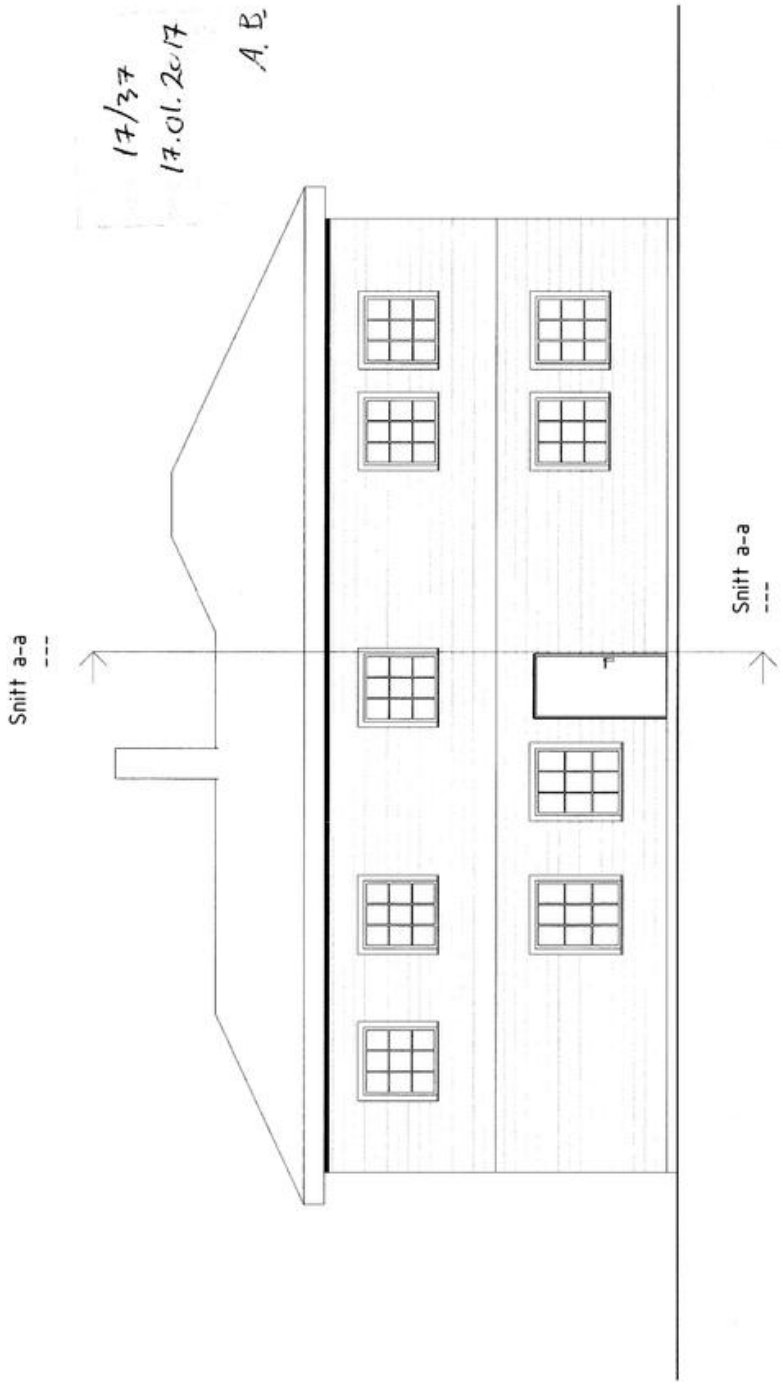
| | |
|---|---|
| Prosjektnummer | 2016.1 |
| Dato | 08-10-2016 |
| Tegnet av: | Nikolai Dehli |
| Sjekket av: | EK |

A121

Målestokk 1 : 100

27.12.2016 12.08.34

17/37
17.01.2017
A. B.




Fasade 3
1 : 100

16 JAN 2017

HUSDRØMMEN
Alt av byggetegninger

Opsalvegen 150
2008, Fjerdingby

Fasade

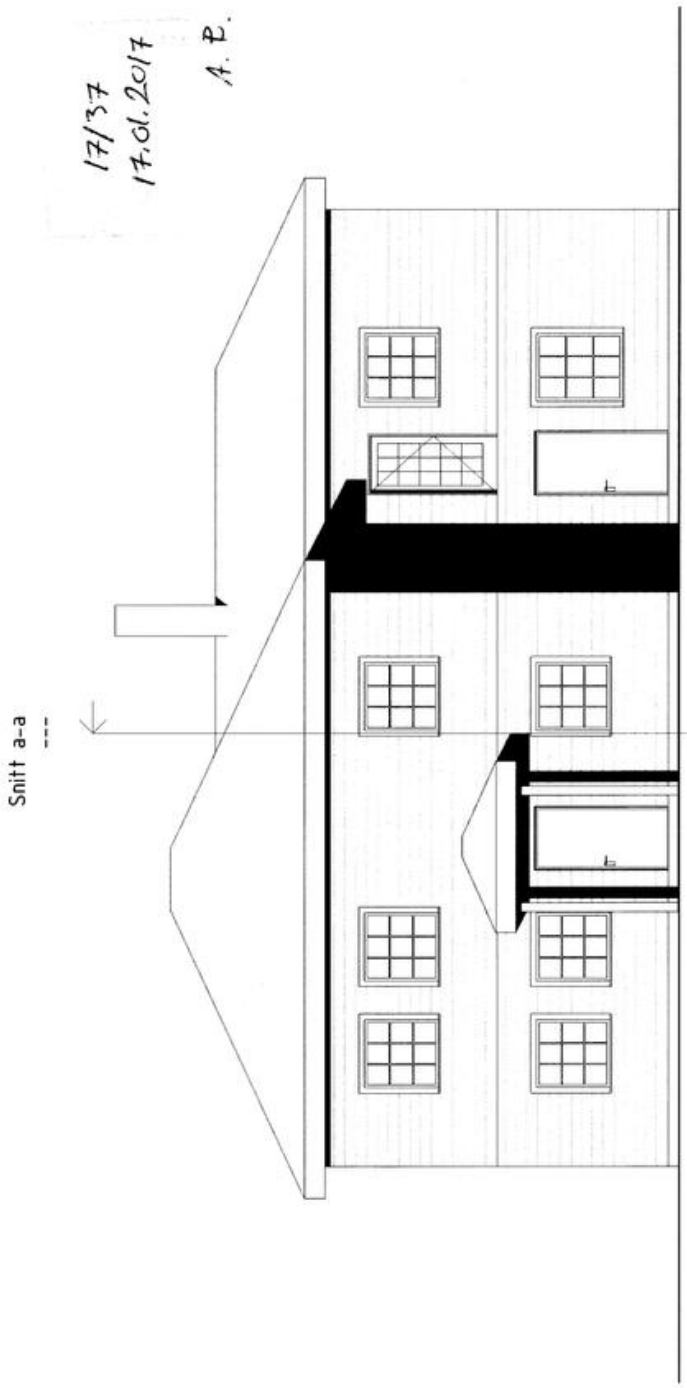
| | |
|---|---|
| Prosjektnummer | 2016.1 |
| Dato | 08-10-2016 |
| Tegnet av: | ND |
| Sjekket av: | EK |

A122

Målestokk 1 : 100

27.12.2016 12.08.35

17/37
17.01.2017
A. E.




16 JAN 2017

Fasade 4
1 : 100

HUSDRØMMEN
Alt av byggetegninger

Opsalvegen 150
2008, Fjerdingby

Fasade

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjektnummer | 2016.1 | A123 | |
| Dato | 08-10-2016 | | |
| Tegnet av: | ND | | |
| Sjekket av: | EK | Målestokk | 1 : 100 |

27.12.2016 12.08.36

16 JAN 2017
HUSDRØMMEN
Alt av byggeteknisk
Opsalvegen 150
2008, Fjerdingby
Fasade
Prosjektnummer 2016.1
Dato 08-10-2016
Tegnet av: Nikolai Dehli
Sjekket av: EK
Målestokk 1 : 100
A124
Fasade 1
1 : 100
Fasade 2
1 : 100
17/37
17.01.2017
A. B.
27.12.2016 12.08.37

Dato: 04.05.2011

# UTBYGGINGSAVTALE

**for**

**FELT F3-2, GNR. 92 BNR. 19 OG 116, HEKTNERÅSEN**

**mellom**

Hans Christian Hektner som utbygger

Org nr
~~Personnr~~.: 937 126 360

Doknr: 91509 Tinglyst: 01.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**og**

RÆLINGEN KOMMUNE
org.nr.: 952 540 556

**1. Partene**

1.1. Partene representeres av den som underskriver avtalen på deres vegne, evt. av andre som disse bemyndiger. Disse representanter binder partene og står ansvarlig for å besørge nødvendig dokumentasjon om gjennomføring av avtalen.

1.2. De andre partene skal informeres skriftlig hvis kontaktperson skiftes.

**2. Avtalens hensikt og omfang**

2.1. Avtalen tar utgangspunkt i kommunens ulike roller; som plan- og bygningsmyndighet, som forvalter av det kommunale vegsystem og de kommunale vann- og avløpsanlegg og som tilrettelegger for utbyggingen i kommunen.

2.2. Hensikten med avtalen er å klargjøre ansvaret for å kunne bygge ut felt F3-2 i henhold til detaljreguleringsplan vedtatt 26.10.11 for området.

2.3. Avtalen omfatter boligbygging på deler av eiendommene gnr/bnr: 92/19 og 92/116, og den infrastrukturen som er nødvendig å etablere for å bygge ut dette området.

2.4. Avtalen inngås frivillig mellom partene ut fra en felles erkjennelse av nytten av å formalisere samarbeidet om utbyggingen.

2.5. Utbyggingen skal til enhver tid holde seg innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.



EA

2.6. Konkrete anlegg som omfattes av avtalen er følgende:

- Etablering av offentlig veg V6 med vendehammer.
- Etablering av del av offentlig veg V4.
- Etablering av interne fellesveger A3 og A4.
- Etablering av felles lekeareal LEK2, samt sti mellom fellesvegene A3 og A4.
- Etablering av nødvendige vann-, overvann og avløpsledninger for utbyggingen.
- Etablering av varerør for fiberoptisk kabelnett langs V6 og del av V4

2.7. I punkt 5 i avtalen er det beskrevet hvordan anlegg/tiltak skal gjennomføres.

**3. Ansvar for gjennomføring av ulike tiltak**

3.1. Ansvarsfordelingen defineres ut fra hvem som skal besørge gjennomføringen av de aktuelle anlegg. For hvert anlegg er så vel det praktiske som det økonomiske ansvar definert.

3.2. Utbygger skal forestå prosjektering og bygging av samtlige veg-, vann- og avløpsanlegg, med mindre det godkjennes at hele eller deler av disse anleggene overlates til andre. Dette skal i så fall godkjennes av kommunen på forhånd.

3.3. For samtlige anlegg gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette innebærer at den som er ansvarlig i henhold til punktene over må sørge for at aktuelle anlegg blir gjennomført i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven.

**4. Ansvar overfor tredjeperson**

4.1. I den grad andre grunneiere eller rettighetshavere blir berørt av tiltakene, skal den som har ansvaret for gjennomføringen i henhold til hovedpunkt 3 ovenfor sikre nødvendige avtaler. Avtalene skal tinglyses i de tilfelle der kommunen skal ha driftsansvaret. Langs kommunale ledninger som blir liggende i private fellesveger skal det fra midten av ledning og 4 m ut til hver side tinglyses rett for kommunen å anlegge, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over de eiendommene dette berører.

4.2. Utbygger har et særlig ansvar for å informere bolig- og tomtekjøpere om utbyggingens innhold, også om standarder, kvaliteter og detaljløsninger som ikke konkret er definert i reguleringsplanen.

4.3. Utbygger skal opprette og registrere en velforening/grendelag som skal overta driftsansvar for fellesområdene A3, A4, LEK2, samt sti. Utbygger sørger for at det utarbeides vedtekter og at det blir gjennomført årsmøte der styre blir valgt.

**5. Nærmere om detaljprosjekteringen**

5.1. Planer for VA-anlegg, vegsystem og anlegg for felles renovasjon internt på området skal utarbeides i henhold til Rælingens lednings-, veg- og veglysnorm. Disse planene skal godkjennes av kommunalteknisk enhet i kommunen og av Romerike avfallsforedling (ROAF).

5.2. I samråd med Nedre Romerike brann og redningsvesen (NRBR) skal planene ta hensyn til behovet for slokkevann og brannhydranter. Utbygger må framlegge dokumentasjon som oppfyller kravene til sikker drikkevannsforsyning og ta hensyn til retningslinjer fra mattilsynet. Hvis en av partene har behov for prosjekteringsmøte, avtales dette direkte mellom utbygger og ansvarlig i kommunen.

5.3. Vann- og avløpsledning VA7 fullføres fram mot VA6. Vann- og avløpsledning VA9 legges fram til reguleringsgrense for felt F2 i reguleringsplanen for Hektneråsen. Vannforsyningen skal være tosidig for å øke driftssikkerheten.

5.4. Veger skal dimensjoneres og bygges i henhold til vedtatt reguleringsplan. Utbygger bygger offentlig veg V6 med vendehammer, samt del av offentlig veg V4 fra krysset med V5 fram til felles intern gangsti beliggende mellom V4 og FV1 i reguleringsplanen for Hektneråsen boligfelt. Langs de samme vegstrekningene etableres varerør for fiberoptisk kabelnett

5.5. Offentlige veger dimensjoneres og bygges iht. Statens vegvesen sin håndbok 018. Kontrollplan utarbeides og godkjennes av kommunen før arbeidene starter på vei og VA. Kontrollplan leveres en gang pr. måned for godkjenning mens arbeidet pågår.

5.6. Gatebelysning langs de offentlige vegene innenfor området skal være fjernstyrt og ha egne strømmålere.

5.7. Alle planer skal, så langt regelverket tilsier dette, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser før anleggsarbeider igangsettes.

5.8. Utbygger skal sørge for aktuelle planer for de kabelanlegg som skal etableres i forbindelse med utbyggingen. Slike planer skal sikre at det skjer en god samordning i forhold til øvrige tekniske planer i området. Kabler/rør for energitransport kan legges i samme trase som anlegg som skal taes over av kommunen. Alle nye kabler skal legges i bakken.

## 6. Grunnerverv

6.1. Utbygger er ansvarlig for å bekoste nødvendig grunnerverv og arbeid tilknyttet dette. Dette inkluderer evt. egen advokatbistand, dokumentavgift, tinglysningsgebyr osv. Utbygger er videre ansvarlig for eventuell erstatning av grunn, ulempeerstatning, evt. fysiske tiltak, taksering og avholdelse av skjønn.

6.2. Utbygger står for den praktiske gjennomføring av forhandlinger med grunneiere vedrørende grunnerver. Utbygger gjennomfører nødvendig grunnerverv uten ugrunnet opphold.

## 7. Refusjon i henhold til plan- og bygningsloven

7.1. Utbygger har rett til, på eget initiativ, å inngå minnelige avtaler med berørte grunneiere eller fremme refusjonssaker i saker hvor utbygger kan kreve deler av sine utgifter refundert i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.



EG

**8. Eksisterende VA-ledninger**

8.1. Den som har ansvar i henhold til hovedpunkt 3 i avtalen skal besørge omlegging av eksisterende VA-ledninger som følge av utbyggingen, både innenfor og utenfor byggefeltet inkl. overvannsledninger. Dette gjelder også VA-ledninger som eventuelt må legges om på grunn av nye hovedledninger og hvor de gamle må koples ut.

8.2. Hvis utbyggingen skjer i nærheten av eksisterende VA-anlegg, skal utbygger dokumentere at dette ikke fører til umiddelbare eller driftsmessige komplikasjoner (belastningsskader, frost mv.)

8.3. Utbygger kan knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett hvor kapasiteten er tilstrekkelig.

**9. Livsløpsstandard og universell utforming**

9.1. Det skal tilrettelegges for et godt og variert botilbud innenfor de rammer gjeldende reguleringsplan gir adgang til. Boliger på tomt nr. 4 – 8 skal ha livsløpsstandard i h.h.t. Husbankens krav. Ved innsending av byggesøknader skal det ligge ved en vurdering fra utbygger om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede er ivaretatt. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i teknisk forskrift, vegnormalen og bestemmelser til reguleringsplanen skal brukes som vurderingskriterier for tilgjengelighet / universell utforming.

**10. Gjennomføring av tiltak - samordnet utbygging tomt/bolig felt F3-2**

10.1. Planlegging og gjennomføring av tiltak for tomteopparbeidelse og husbygging gjennomføres ut fra et opplegg der utbygger har et helhetlig ansvar for feltet, fra start opparbeidelse til ferdige hus. Hvis det skal skje endringer i forhold til et slikt opplegg for gjennomføring, må punktene under hovedpunkt 10 i avtalen omarbeides før slik endring kan iverksettes.

10.2. De seks første tiltakene skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger, mens tiltakene i pkt. 7-8 skal være gjennomført før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig på de enkelte delområder:

1. Etablering av offentlige veger, jfr. pkt. 5.4 i avtalen.
2. Gatebelysning langs offentlige veger.
3. Interne og eksterne VA-ledninger og –anlegg, jfr pkt. 5.3 i avtalen.
4. Private ledninger til tomtegrense.
5. Fellesveger til tomtegrense.
6. Varerør for fiberoptisk kabelnett.
7. Felles lekeareal med lekeplassutstyr, bord og benker.
8. Gatebelysning langs fellesveger og på lekearealet.

**11. Krav ved samordnet utbygging tomt/bolig**

11.1. Felles lekeplass opparbeides med sandkasse, husker, klatrestativ, sklie og benker og bord. Lekeplassen skal gjøres tilgjengelig for barn med nedsatt funksjonsevne og det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeapparatene.

11.2. Utbyggingen kan gjennomføres etappevis etter nærmere konkret avtale. Utbygger skal i så fall utarbeide kart, evt. med beskrivelse, som angir de aktuelle etapper som ønskes bygd ut for seg. Etappeplanen skal godkjennes av kommunen på forhånd.



EG

11.3. Matjord og annen masse må ikke borttransporteres slik at det blir underskudd ved istandsetting av tomter og andre anlegg på feltet.

11.4. Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til godkjent deponi.

**12. Hovedoppvarming av boliger som skal oppføres**

12.1. Boligene som oppføres innenfor felt F3-2 tomt 4-8 skal tilfredsstille kravene til lavenergibolig klasse 2 eller ha oppvarming basert på varmepumper og energibrønner.

**13. Kommunal overtagelse**

13.1. Offentlig veg V6, del av V4 og vann- og avløpsledningene VA7 og VA9 fra fv. 120 overtas av kommunen for drift og vedlikehold. Kommunal overtagelse skjer etter en egen forretning i det enkelte tilfelle og etter gjeldende retningslinjer. Eiendomsretten til offentlige anlegg overføres til kommunen senest ved overtagelse.

13.2. Søknad om kommunal overtakelse av VA-anlegg og veger fremmes av utbygger så snart de anlegg som skal driftes og vedlikeholdes av kommunen er ferdig utbygd. Vedlagt søknaden skal følge "som- byggetdokumentasjon" og annen dokumentasjon som viser hvor og hvordan anleggene er bygd og at de tilfredsstiller de på forhånd definerte kravene til utførelsen.

13.3. Veger som skal overtas av kommunen skal ved overtagelse være ferdig opparbeidet med asfalterte veger, veglys, skilt, overdekte skjæringer og fyllinger, i henhold til kommunens vegnorm og veglysnorm. Utbygger legger slitelag 3 år etter overtagelse.

13.4. For veger som skal overtas av kommunen er utbygger ansvarlig for utbedring av skader fra anleggstrafikk og eventuelle setningsskader som skyldes feil i fundamenteringen i 3 år regnet fra overtakelsesdato. Dette gjelder også erosjon med slamming av grøfter og kummer. Før vegene overtas kreves at de er nyasfaltert og uten skader.

13.5. Alle vann- og kloakkledninger skal trykkprøves etter NKF-normen og det kreves TV-inspeksjon på samtlige avløpsrør. Kommunen kan stille krav om desinfeksjon av vannledningene. Utbygger må dekke eventuelle kostnader til slike arbeider. I forbindelse med forretningen skal utbygger overlevere "som-bygd"-dokumentasjon med innmåling og høydeangivelse av ledninger, med stikkledninger samt kummer og sluk. Dette arbeidet skal utføres i h.h.t VA-norm for innmåling og kartlegging av VA-anlegg i Rælingen kommune, slik at dataene kan inngå i kommunens digitale ledningskartverk.

13.6. Kommunen er ansvarlig for å kalle inn til overtagelsesforretning når utbygger har varslet at anlegget er ferdig for overtagelse. Selve forretningen gjennomføres etter opplegget i NS 8430.

13.7. Det skal inngås spesiell avtale om overtakelse av tekniske anlegg iht. NS 8430, med unntak av opplegget for garantisummer som følger av denne avtalens pkt. 15.3.

13.8. Før kravene til kommunal overtakelse er oppfylt fra utbyggers side, har utbygger selv, evt. beboerne på feltet i fellesskap, ansvaret for drift, vedlikehold og evt. utbedringer av de aktuelle anleggene. Denne forpliktelsen skal framgå av de kontrakter utbygger inngår med tomte-/ eller huskjøpere i området.



E.G

**14. Drift og vedlikehold**

14.1. Vedlikehold av private fellesledninger og stikkledninger for vann og avløp, private/felles veger og trafikkarealer, samt grønt- og utomhusarealer, er utbyggeres/tomteeiernes ansvar.

14.2. De anlegg der det er gjennomført overtakelsesforretning i samsvar med avtalens hovedpunkt 13, driftes og vedlikeholdes av kommunen.

**15. Økonomiske forhold**

15.1. Alle kostnader for prosjektering og gjennomføring av utbyggingen innenfor planområdet, er utbyggers ansvar, dersom ikke annet fremgår av avtalen.

15.2. Alle kostnader for gjennomføring av de delprosjekter som omfattes av avtalen er utbyggers ansvar. Kommunen vil ikke bidra økonomisk til å ruste opp feltet i forhold til den standard utbygger etablerer i forbindelse med utbyggingen (f.eks. asfalt, gatelys, lekeplasser eller andre typer fellesanlegg).

15.3. I utbyggingstiden skal utbygger stille påkravsgaranti på 10 % av kontraktssummen for de anlegg som skal overtas av Rælingen kommune for drift og vedlikehold. Garantien reduseres til 3 % i reklamasjonstidens første år, 2 % det andre året og 1 % det tredje året.

**16. Tilknytningsavgifter**

16.1. Tilknytningsavgifter for vann og avløp beregnes ut i fra de til enhver tid gjeldende forskrifter og satser. (Gjeldende forskrift tilsier at de områder som bygges ut i samsvar med planen og i henhold til avtalen skal betale tilknytningsgebyrer i henhold til Gruppe 1 – lav sats). Utbygger, eller evt. tiltakshaver på enkelttomter, faktureres når tillatelse til tiltak for aktuell bolig/boenhet blir gitt.

**17. Oppmåling**

17.1. Kart- og delingsforretningen skal utføres av kommunen. Betaling skjer i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Gebyr skal dog ikke betales for kart- og delingsforretninger for de veger som kommunen skal overta.

17.2. Annen oppmåling som er nødvendig i forbindelse med utbygging, detaljprosjektering og tomteopparbeidelse foretas av utbygger selv eller av engasjert firma.

17.3. Alle oppmålingsarbeider skal skje slik at relevant informasjon kan legges digitalt inn i kommunes kartverk.

**18. Overdragelse av avtalens rettigheter og plikter**

18.1. Dersom utbygger ønsker å overføre sine rettigheter og plikter, helt eller delvis, til andre utbyggere kan dette kun skje etter forhandlinger og særskilt samtykke fra kommunen.

**19. Tvisteløsning**

19.1. Ved tvist mellom partene om tolkning eller gjennomføring av denne avtalen, skal tvisten fortrinnsvis søkes løst gjennom forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, overføres tvisten til de alminnelige domstoler med mindre partene er enige om å la tvisten løses ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004 nr. 25.

**20. Fellesansvar**

20.1. Utbygger og kommunen skal hver for seg ha en komplett samling av de dokumenter som kreves for å overholde partenes gjensidige forpliktelser i h.h.t. herværende avtale.

20.2. Partene skal under arbeidet med planleggingen og utbyggingen utpeke hver sin person som er ansvarlig vis-a-vis den annen part. Den annen part skal informeres skriftlig hvis kontaktperson skiftes.

Denne utbyggingsavtalen er fra kommunens side betinget av kommunestyrets godkjennelse. Før avtalen undertegnes skal skatteattest framlegges.

Avtalen skal tinglyses på gnr./bnr. 92/19 og 92/116. Alle kostnader ved dette belastes utbygger.

Denne avtale er i 2 -to- eksemplarer med ett til hver av partene.

Rælingen, den 10.5 2011

N.N. ~~personnr.~~ Org nr. 937 126 360
Personnr. 240265[redacted]

Fjerdingby, den 10.11 2011

Rælingen kommune v/rådmann

RÆLINGEN * RÅDMANNEN



Velkommen til

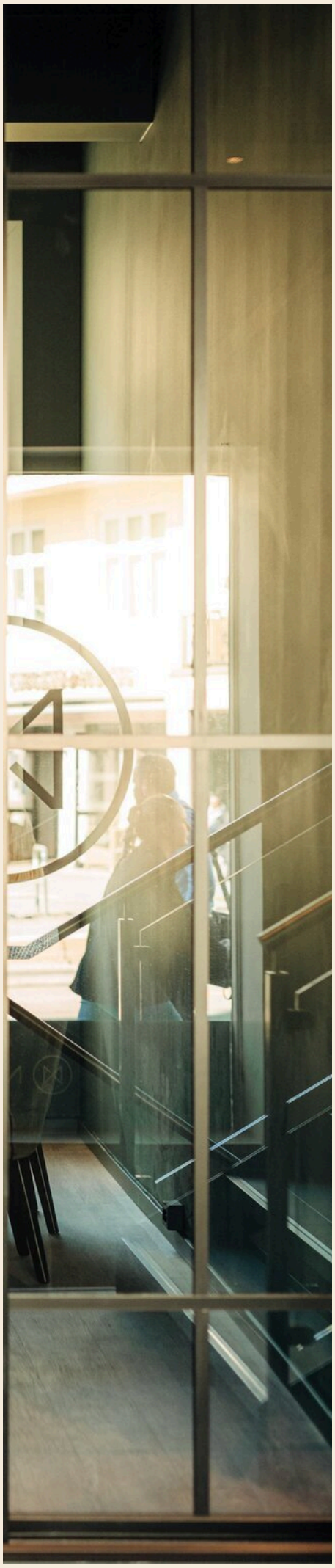
# Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

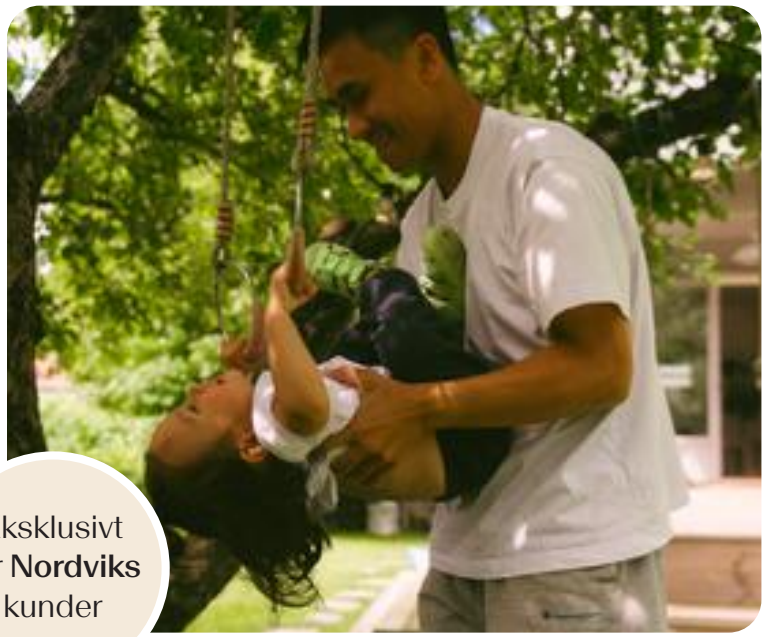
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
**902 52 930**



NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 65-0144/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Opsalvegen 150 2008 FJERDINGBY
Matrikkel: Gnr 92, bnr 240 (ideell andel 1/1) / Gnr 92, bnr 19 (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)

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

Denne boligen er presentert av:


**Sebastian Chodkowski**

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540