NORDVIK

# Gneisvegen 14

2 soverom | 131 kvm | Rekkehus

Velkommen til

# Gneisvegen 14

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Bilder |
| 12 | Om boligen |
| 21 | Nabolagsprofil |
| 22 | Tilstandsrapport |
| 51 | Egenerklæringsskjema |
| 58 | Andre vedlegg |
| 171 | Kontaktinfo |
| 174 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 177 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 178 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 15.11.2026

# Nøkkelinformasjon



Rekkehus med nydelig utsikt | Romslig stue med peis | Kjøkken fra 2020 | Flere uteplasser | Kort vei til Lillestrøm

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 690 000,-** |
| Omkostninger | **143 340,-** |
| Totalpris | **5 833 340,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **2 250,-** |
| BRA-i | **131 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Rekkehus** |
| Byggeår | **1996** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Gneisvegen 14!

Et innholdsrikt og hyggelig rekkehus med flott, vidstrakt utsikt og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Fjerdingby. Boligen går over to plan og byr på en romslig stue med peis, god plass til både sofagruppe og spisebord, samt et pent kjøkken fra ca. 2020. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse. Boligen har flere uteplasser, blant annet en balkong med flott utsikt og hyggelige uteområder med hage og terrasse. Her ligger forholdene godt til rette for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Verdt å merke seg:

Flott og vidstrakt utsikt
Romslig stue med peis og god spiseplass
Pent IKEA-kjøkken fra ca. 2020
To soverom og romslig garderoberom
To bad
Balkong, terrasser og hage
Barnevennlig og etablert boligområde







# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
60-0178/26

**Boligtype og eierform**
Rekkehus (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Gneisvegen 14, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103, bnr 517, snr 7 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

**Selger**
Vigdis Merethe Blakstad

**Kjøpesum og omkostninger**
5 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 833 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 848 340,- (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**
1996

**Etasje**
2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 131 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Trapperom, gang, bad, bod, garderobe, soverom, soverom 2
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, spisestue, utebod
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 24 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Soverom i 1.etg er fjernet til åpen stueløsning. Skillevegg i bod/garderoberom er fjernet til et åpent rom.

**Innhold**
1. Etasje: Entré, bad, stue, kjøkken, spisestue, utebod
Underetasje: Trapperom, gang, bad, bod, garderobe, soverom, soverom 2

**Standard**
Entré
Boligen har en lys og innbydende entré med trapp som forbinder etasjene. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samt adkomst til boligens øvrige rom.

Stue
Romslig og lys stue med gode møbleringsmuligheter og en hyggelig atmosfære. Stuen har parkett på gulv, lyse veggflater og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. En flott peis med teglsteinsomramming fungerer som et naturlig blikkfang i rommet og bidrar med både varme og hygge på kjøligere dager.
Den åpne løsningen mellom stue og spisestue gir en luftig romfølelse og god plass til både sofagruppe og et større spisebord. Fra stuen er det utgang til en balkong med flott og vidstrakt utsikt over nærområdet og

landskapet omkring.

Kjøkken
Pent og funksjonelt kjøkken med IKEA-innredning fra ca. 2020. Innredningen har profilerte fronter i en lys gråtone, laminatbenkeplate og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er også plass til en hyggelig frokostplass ved vinduet.

Soverom
Boligen har lyse og hyggelige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobemøblement. Det øvrige soverommet kan eksempelvis innredes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Garderoberom
I underetasjen finnes et romslig garderoberom med god plass til oppbevaring av klær, sko og annet utstyr. Rommet gir praktiske oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og funksjonell bolig.

Bad – 1. etasje
Flislagt bad med servantinnredning med underskap, speil og belysning. Badet er videre utstyrt med vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Bad – underetasje
Flislagt bad med servantinnredning i treutførelse, speil, toalett og dusjløsning med glassbyggerstein. Badet har elektriske varmekabler i gulvet og er ifølge tilstandsrapporten oppusset rundt 2005.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 7 m² med flott utsikt over nærområdet. Her er det plass til en hyggelig sittegruppe, hvor man kan nyte utsikten og omgivelsene.

Uteområder
Boligen har flere uteplasser som gir gode muligheter for å nyte utelivet. Ved inngangspartiet er det en terrasse på ca. 17 m², med plass til utemøbler og hyggelige sammenkomster. I tillegg finnes en terrasse på ca. 9 m² med utgang fra soverommet i underetasjen.
Uteområdene har blant annet gressplen, beplantning og skjermende hekk.

**Parkering**
Hver leilighet disponerer 1 parkeringsplass. Det er også avsatt en gjesteparkeringsplass for hver seksjon. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 11. januar 2001.
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, både faglært og ufaglært. Elektriker Ole Aunøien og rørlegger Anders Myrvold.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Nei. Arbeidet ble gjort for 24 år siden så husker dessverre ikke.
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, både faglært og ufaglært. Det er 20 år siden , men det elektriske ble utført av Ole Aunøien og rørlegger av Anders Myrvold.
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Finnes helt sikkert hos elektrikeren.
Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? - Ja, ca. 3 år siden.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne med megler ved spørsmål.

**Bygningssakkyndig**
Takstportalen Aleksander Olsen AS

**Byggemåte**
Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i betong e.l og støpt såle i betong.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Noe skjevheter i konstruksjonen.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Stedvis synlig elde og slitasje.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1: Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 2: Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Synlig elde og slitasje.
- Utvendig > Utvendige trapper: Noe synlig elde og slitasje. Skadet flis og bomflis.

- Innvendig > Overflater - gulv: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe bomflis på gulv.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det gjøres oppmerksom på pipeløpes alder der over halvpart av normal forventet levetid er medgått. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Klemlist på topp av fuktsikring mangler og bør utbedres.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Det gjøres oppmerksom på alder på flisfuger og fuger.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Det gjøres oppmerksom på alder på flisfuger og fuger.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det gjøres oppmerksom på alder.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Våtrommet mangler vanntett sjikt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne med megler ved spørsmål.

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

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

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
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**
Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn i stue og øvrig elektrisk oppvarming.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 2 250,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikeholdsinnbetaling: 200,-
Felleskostnader: 2 049,60,-

Felleskostnadene inkluderer: TV/bredbånd, reparasjon og vedlikehold, forsikringer, eksterne tjenester, andre kostnader m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Kommunale avgifter**
Kr 20 115,-pr. 2026

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 20 114,70,-. Dette inkluderer vann, kloakk, renovasjon og feiegebyr. Hittil i år er det fakturert kr 18 438,- i kommunale gebyrer på eiendommen. I 2025 ble det fakturert kr 19 286,- i kommunale avgifter.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 428 945,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 715 779,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet avtale om fibernett med Global Connect gjennom sameiet.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Utsikten 2, orgnr. 976745655

**Om sameiet**
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameie Utsikten II gnr. 103, bnr. 517, er hjemmehørende i Rælingen Kommune, og består av fem hus med a fire seksjoner i hvert hus, dvs. totalt 20 seksjoner.
- Boligselskapet har inngått kollektiv avtale med Global Connect (kabel-TV) Har du spørsmål så kontakt Global Connect sin kundetjeneste.
- Sameiet får levert infrastruktur for oppvarming fra Elvia/Hafsluind.
- Forretningsfører opplyser at sameiet ikke har husordensregler, kun vedtekter.

´Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid:
- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

**Forretningsfører**
ECIT NORIAN AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Styregodkjennelse**
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har per november 2026 ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 10 344,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.25. Samlede inntekter for 2025 fra 495 185,- og driftskostnader på 466 969,-. De største kostnadene er forsikring, kabel-TV og bredbånd, og løpende drift, serviceavtaler og vedlikehold. Årsresultat for 2025 var på 46 366,-.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**
Det alltid båndtvang innenfor sameiets arealer, herunder også Gneisvegen. De som har husdyr i sameiet, er ansvarlig for et forsvarlig dyrehold, slik at dette ikke medfører unødig, eller urimelig ulempe, eventuell fare, for brukere av andre seksjoner.

Seksjonseier er også ansvarlig for forsvarlig sikring av husdyr ved lufting i hager og på terrasser.

**Sameiets forsikring**
KLP Skadeforsikring AS
Polisenr. 322946

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 9 756 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Fjerdingby i Rælingen kommune. Her bor man i hyggelige og rolige omgivelser, med nærhet til både skoler, barnehager, dagligvareforretninger og offentlig kommunikasjon. Området passer godt for både barnefamilier og andre som ønsker en tilbaketrukket beliggenhet med enkel tilgang til hverdagens nødvendigheter.

I nærområdet finnes flere dagligvareforretninger, blant annet Kiwi Rælingen og Rema 1000 på Marikollen Torg. Sistnevnte byr også på et utvalg øvrige servicetilbud. Det er kort vei til skoler og barnehager, samt lekeplasser og idrettsanlegg som legger godt til rette for en aktiv hverdag.

For den friluftsinteresserte byr Rælingen på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Rælingsåsen har et variert nettverk av turstier og skiløyper, mens Marikollen er et populært utfartsområde med gode muligheter for både sommer- og vinteraktiviteter. Her finner man blant annet alpinanlegg og flotte turområder. Kommunen har også et godt tilbud innen idrett, kultur og organiserte fritidsaktiviteter.

På Fjerdingby ligger også Ravinen kultur- og familiesenter, som blant annet rommer bibliotek, kulturskole, ungdomsklubb og ulike kultur- og aktivitetstilbud.

Beliggenheten gir samtidig god tilgang til Lillestrøm, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kulturtilbud og øvrige sentrumsfasiliteter. Fra Lillestrøm stasjon er det gode togforbindelser videre mot Oslo og Oslo lufthavn. Området har også bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i nærområdet.

Her får man en fin kombinasjon av rolige boligomgivelser, nærhet til naturen og god tilgjengelighet til både lokale servicetilbud og bymessige fasiliteter.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

**Regulerings- og arealplaner**

I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse - eksisterende, og nærliggende områder er regulert til samme formål, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, andre typer anlegg - eksisterende, bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar og LNFR-areal - eksisterende. Eiendommen berøres ikke av reguleringsplan. Det er p.t. ikke noe reguleringsplanforslag som berører eiendommen.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering for området, benytt gjerne kommunens digitale kartløsning. Konferer med megler ved spørsmål.

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

3224/103/517/7:
21.01.2003 - Dokumentnr: 1047 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2026 - Dokumentnr: 1313993 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.03.1995 - Dokumentnr: 3243 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/2660

01.01.2020 - Dokumentnr: 435067 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:517 Snr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 141345 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:103 Bnr:517 Snr:7

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 15. november 2026

**Ansvarlig megler**
Malin Goa, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

**Megler 2**
Nora Benedikte Haugen-Gjermshus, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

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

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

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

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

# Gneisvegen 14

Nabolaget Øgardshøgda - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Fjerdingby skole (1-10 kl.)**<br>490 elever, 25 klasser | **21 min**<br>1.5 km |
| **Rud skole (1-7 kl.)**<br>292 elever, 18 klasser | **19 min**<br>1.6 km |
| **Marikollen ungdomsskole (8-10 ...**<br>444 elever, 19 klasser | **19 min**<br>1.4 km |
| **Rælingen videregående skole**<br>579 elever | **16 min**<br>1.1 km |
| **Strømmen videregående skole**<br>515 elever, 45 klasser | **9 min**<br>4.3 km |

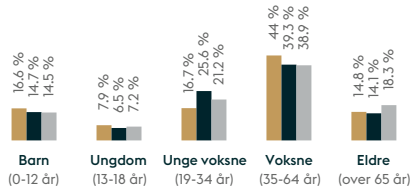
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Øgardshøgda**<br>Linje 310, 330 | **6 min**<br>0.4 km |
| **Lillestrøm stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | **7 min**<br>2.6 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **25 min**<br>22.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | **35 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Blåbærgrenda barnehage (1-5 år...**<br>72 barn | **2 min**<br>0.2 km |
| **Sannum barnehage (1-6 år)**<br>89 barn | **12 min**<br>0.8 km |
| **Tangen barnehage (1-5 år)**<br>36 barn | **17 min**<br>1.3 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Øgardshøgda | 827 | 336 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Øgardshøgda ballplass | 8 min |
| Bråten borettslag 1. | 12 min |
| Feel24 Rælingen | 11 min |
| Puls Marikollen | 21 min |

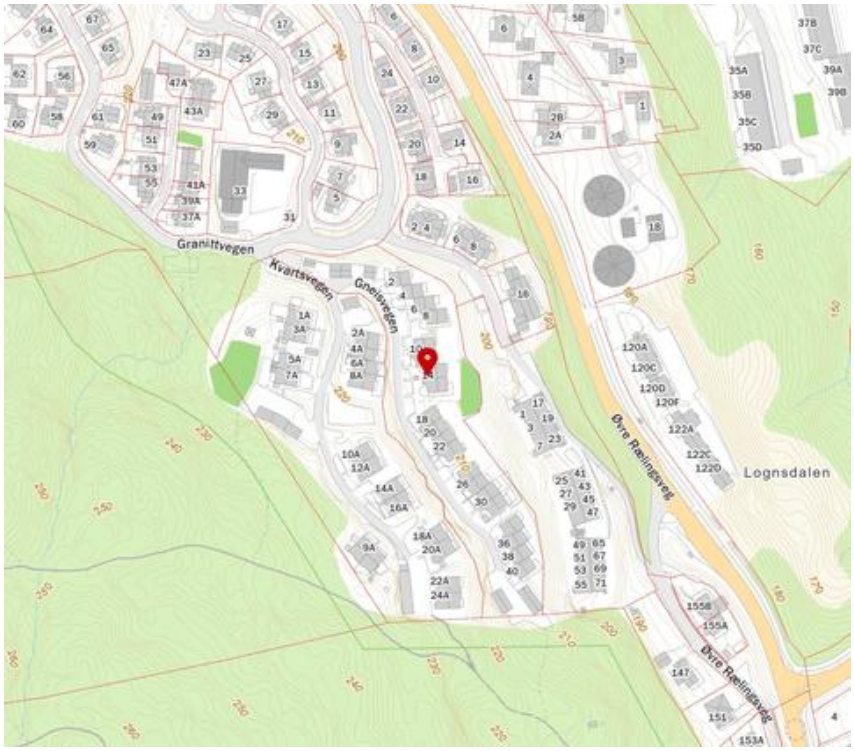
*«Flott utsikt, nærhet til Lillestrøm, kort avstand til Oslo»*

— Sitat fra en lokalkjent

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

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100




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

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Gneisvegen 14, 2008 FJERDINGBY

RÆLINGEN kommune

gnr. 103, bnr. 517, snr. 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 131 m²**



**Befaringsdato:** 21.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2543 **Eiendomsverdi ref nr:** ES1091

**Autorisert foretak:** Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

## Norsk takst

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

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

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

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

**Rapportansvarlig**

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1995 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1985 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Oppussing av badene er påregnelig på sikt. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboenhet:
Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

**Rekkehus - Byggeår: 1995**

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i betong e.l og støpt såle i betong.

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig mec stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

U.etg: Terrasse med utgang fra soverom i u.etg på ca. 9 m².
Trekonstruksjon med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og skjevheter. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering og er trolig bygget direkte på grunn. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.
Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 91 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon.
Terrasse ved inngangsparti på ca. 17 m². Trelem mellom boder på 4 m². Trekonstruksjon med tiltenkt funksjon dog synlig elde og skjevheter. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering og er trolig bygget direkte på grunn. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Flislagt betongtrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon. Det gjøres oppmerksom på at flislagte betongkonstruksjoner er utsatt for bomflis over tid der kommende lokale utbedringer er normalt å forvente.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat, parkett og flis.
Veggene har trepanel og malte glatte flater. Himlingen har malte plater og trepanel.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning. Målt ca. 10 mm helling.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag.

# Beskrivelse av eiendommen

Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Peis i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Rom under terreng: Gulvet er med laminat på betong. Veggene er innvendig utfôrede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i garderobe, og måleresultatet er 25.
Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Malte profilerte innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Sjekkpunktet er vurdert ut i fra visuell kontroll på befaringsdagen, gjennomgang av egenerklæring og gjennomgang med eier. Det ble ikke opplyst eller påvist negative avvik på befaringsdagen.

## VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Flislagt bad oppusset på egeninnsats med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det foreligger ingen dokumentasjon på badets oppføring og utførelser på underliggende konstruksjoner samt produkttyper. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 12 mm. Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte). Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i entré, med måleresultat 0-9.

Våtrom › Underetasje › Bad
Flislagt bad fra ca. 2005 oppusset på egeninnsats iht. eiers opplysninger med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegg av glassbyggerstein.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badets oppføring og utførelser på underliggende konstruksjoner samt produkttyper. Veggene har flis, og himlingen har panel. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 2 mm. Det mangler vanntett sjikt eller det er ukjent. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2 mm. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0-9.

## KJØKKEN

Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra ca. 2020 med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Røropplegg av eldre kobberrør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken er montert for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Bereder er innebygget i vegg. Bereder er fra byggeår iht. eiers opplysninger.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler(e) på batteri.

## TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.
Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene.

Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

# Beskrivelse av eiendommen

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1995, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1995, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

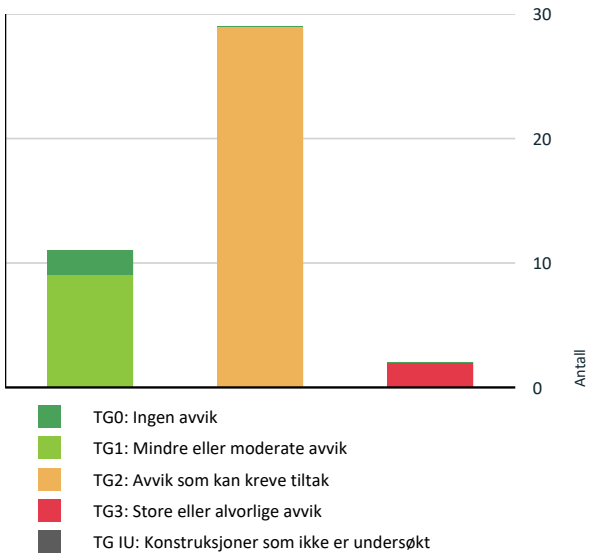
**Rekkehus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Soverom i 1.etg er fjernet til åpen stueløsning. Skillevegg i bod/garderoberom er fjernet til et åpent rom.

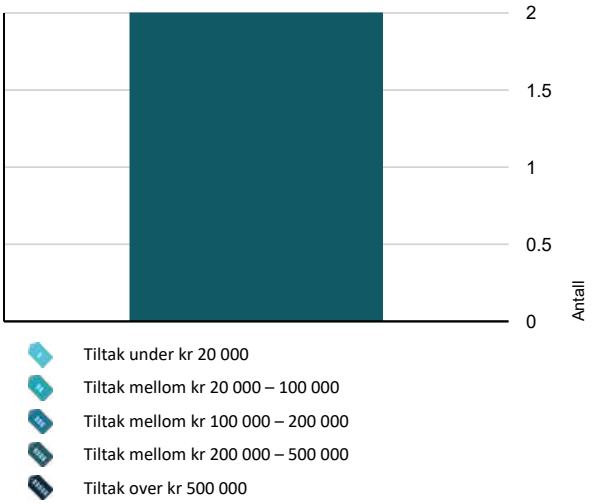
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Satt prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare, men det vektlegges med tanke på grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Konsekvensen for alle gitte tilstandsgrader TG 2 og TG 3 som ikke blir utbedret på kort sikt vil resultere i økt slitasje, redusert funksjon, økt vedlikeholdskostnader i omfang og evt. utvikling av underliggende skader eller følgeskader som må legges til vurdering for den enkelte kjøper av eiendommen. TG som er satt på bygningsdelen er for hele bygningsdelen der det for øvrig ikke kan utelukkes at det foreligger ytterligere avvikspunkter i samme TG-kategori. Gitt TG på befaringsdagen kan, eller vil forandre seg over tid allerede i tidsintervall fra 1-12 mnd og videre etter befaringsdagen.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ● | **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 2** | Gå til side |
| ● | **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| ● | **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| ● | **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** | Gå til side |
| ● | **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** | Gå til side |
| ● | **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| ● | **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| ● | **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| ● | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| ● | **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| ● | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ● | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ● | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
1995

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein er påregnelig på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

**Vurdering av avvik:**

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Besiktigelse av taktekke.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Nedløp, renner og beslag fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

# Tilstandsrapport

• Noe skjevheter i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

• Skaden må utbedres.

• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

• Det anbefales å få vurdert skjevhetene i takkonstruksjonen av fagperson for å avklare om det er behov for utbedringer. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere deformasjon, svekket bæreevne og potensielle følgeskader på bygningen.



Kontroll rundt pipeløp.



Kontroll rundt rørgjennomføringer.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

**Vurdering av avvik:**

• Stedvis synlig elde og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Kommende lokale utskiftninger av bord kan ikke utelukkes på sikt.



Synlig musesikring på kontrollstedet.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

# Tilstandsrapport

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det må foretas lokal utbedring.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

## TG 1 Ytterdører - 1

**Beskrivelse**

Malt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

U.etg: Terrasse med utgang fra soverom i u.etg på ca. 9 m². Trekonstruksjon med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og skjevheter. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering og er trolig bygget direkte på grunn. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.





Kontroll av fundament. Synlige avvik.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

**Beskrivelse**

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 91 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

• Synlig elde og lett råte.

• Overflateskader bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader eller råte.



Synlig elde på bjelkelag.

# Tilstandsrapport



Synlig elde. Utskiftninger av stolper på sikt kan ikke utelukkes.



Synlig elde. Utskiftninger av stolper på sikt kan ikke utelukkes.



## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 2

**Beskrivelse**

Terrasse ved inngangsparti på ca. 17 m². Trelem mellom boder på 4 m². Trekonstruksjon med tiltenkt funksjon dog synlig elde og skjevheter. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering og er trolig bygget direkte på grunn. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Synlig elde og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Det bør utføres vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer av terrassekonstruksjonen for å motvirke videre elde og slitasje. Dersom skjevhetene forverres, kan dette føre til redusert funksjon og økt risiko for skader på konstruksjonen.
- Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.



## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Flislagt betongtrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon. Det gjøres oppmerksom på at flislagte betongkonstruksjoner er utsatt for bomflis over tid der kommende lokale utbedringer er normalt å forvente.

**Vurdering av avvik:**

- Noe synlig elde og slitasje. Skadet flis og bomflis.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer av flisene for å opprettholde trappens funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom bomflis eller løse fliser oppstår, bør disse utbedres for å unngå risiko for vanninntrengning og frostsprengning, som kan føre til skader på konstruksjonen.



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er belagt med laminat, parkett og flis.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

• Noe bomflis på gulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Det anbefales å overvåke områder med bomflis, da dette kan medføre at flisene løsner eller sprekker over tid ved belastning. Eventuell utbedring bør vurderes dersom det oppstår ytterligere skade eller løs flis.



Påvist bomflis.

### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene har trepanel og malte glatte flater. Himlingen har malte plater og trepanel.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Stedvis synlige avvik.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning. Målt ca. 10 mm helling.

### Radon

**Beskrivelse**

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

### TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Peis i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**

• Det gjøres oppmerksom på pipeløpes alder der over halvpart av normal forventet levetid er medgått.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Kommende behov for rehabilitering av pipeløp på sikt kan ikke utelukkes på sikt.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport



Ildplate under sotluke bør opparbeides.



Besiktigelse av ildsted.

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Rom under terreng: Gulvet er med laminat på betong. Veggene er innvendig utfôrede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i garderobe, og måleresultatet er 25.

**Vurdering av avvik:**

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

**Konsekvens/tiltak**

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

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

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Grunnet trefast bunnsvill og ingen synlige skader rundt hulltakingspunktet er det gitt TG 2 iht. retningslinjer NS3600, men det kan ikke utelukkes videre utvikling over tid der TG 3 kan bli aktuelt for fremtidig vurderinger. Unngå lagring mot yttervegg er også et anbefalt tiltak. Ingen typisk kjellerlukt ble registrert på befaringsdagen for øvrig.



Utført hulltaking på rom under terreng.

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte profilerte innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Lokal utbedring må påregnes.

## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Sjekkpunktet er vurdert ut i fra visuell kontroll på befaringsdagen, gjennomgang av egenerklæring og gjennomgang med eier. Det ble ikke opplyst eller påvist negative avvik på befaringsdagen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt bad oppusset på egeninnsats med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Veggehengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier





### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon på badets oppføring og utførelser på underliggende konstruksjoner samt produkttyper.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det gjøres oppmerksom på alder på flisfuger og fuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 12 mm.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



Påvist bomfliser på gulvet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelser. F.eks. innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.
- Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det oppfordres til oppsett av dusjkabinett ved videre bruk.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

**Konsekvens/tiltak**

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
- Det gjøres oppmerksom på alder.
- Kommende utskiftinger er påregnelig på sikt.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i entré, med måleresultat 0-9.



Utført hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Flislagt bad fra ca. 2005 oppusset på egeninnsats iht. eiers opplysninger med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegg av glassbyggerstein.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon på badets oppføring og utførelser på underliggende konstruksjoner samt produkttyper.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har flis, og himlingen har panel.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det gjøres oppmerksom på alder på flisfuger og fuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn. Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 2 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



Tilrenning til sluk gjennom dusjdør bør opparbeides.

UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det mangler vanntett sjikt eller det er ukjent. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2 mm.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

# Tilstandsrapport

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Det oppfordres til oppsett av dusjkabinett ved videre bruk av badet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegg av glassbyggerstein.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det gjøres oppmerksom på alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Kommende utskiftinger på sikt er påregnelig.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0-9.



Utført hulltaking.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

IKEA kjøkkeninnredning fra ca. 2020 med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Røropplegg av eldre kobberrør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken er montert for god sikring av lekkasjevann.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Besiktigelse av røropplegg.

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Durgoventil er en mekanisk ventil som brukes på avløpssystemer for å forhindre at vannlåser suges tomme.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

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

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.





Nyere motor til anlegget.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Bereder er innebygget i vegg. Bereder er fra byggeår iht. eiers opplysninger.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Bereder er plassert inne i vegg.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler(e) på batteri.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Klemlist på topp av fuktsikring mangler og bør utbedres.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Ved manglende klemlist kan uønsket vann/snø finne vei bak fuktsikring å forårsaken fremtidige innsig.



Kontroll av drenering/fuktsikring.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

**Vurdering av avvik:**

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

**Konsekvens/tiltak**

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

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

**Beskrivelse**

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1995, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1995, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

**Vurdering av avvik:**

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Bygninger på eiendommen

## Utebod



**Anvendelse**
Lagring/sportsbod

**Byggeår**

**Kommentar**
Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard**
Ikke vurdert.

**Vedlikehold**
Ikke vurdert.

**Beskrivelse**
Frittstående utebod oppført i trekonstruksjon bygget direkte mot grunn. Bod fremstår med tiltenkt funksjon, men har synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold for lokale utbedrende tiltak ikke kan utelukkes på sikt. Konstruksjoner er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 69 | 5 | | 74 | 24 |
| Underetasje | 62 | | | 62 | 9 |
| **SUM** | **131** | **5** | | | **33** |
| **SUM BRA** | **136** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, bad, stue, kjøkken, spisestue, utebod | | |
| Underetasje | Trapperom, gang, bad, bod, garderobe, soverom, soverom 2 | | |

**Kommentar**

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,39 meter i stue.
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,36 meter i gang.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Soverom i 1.etg er fjernet til åpen stueløsning. Skillevegg i bod/garderoberom er fjernet til et åpent rom.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## Utebod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Bakkeplan | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | | **4** | | | |
| **SUM BRA** | **4** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Bakkeplan | | Bod | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.10.2026 | Aleksander Olsen | Takstingeniør |
| | Vigdis Merethe Blakstad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3224 RÆLINGEN | 103 | 517 | | 7 | 9756 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Gneisvegen 14

**Hjemmelshaver**
Blakstad Vigdis Merethe

**Eierandel**
133 / 2660

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

Ikke kjent.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdiforsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 21.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 22.10.2026 | Tegninger fra byggeår. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 22.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Vigdis Merethe Blakstad | 9578-5999-4-1231654 | 2026-10-21 15:25:58 |

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**
21. okt. 2026

**Oppdragsnummer**
60-0178/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Gneisvegen 14, 2008 FJERDINGBY

**Meglerfirma**
Nordvik Lillestrøm

**Selgere**
Vigdis Merethe Blakstad

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
11. januar 2001

**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?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektriker Ole Aunøien og rørlegger Anders Myrvold

---

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

**Eventuell kommentar:** Arbeidet ble gjort for 24 år dude så husker dessverre ikke

---

**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, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er 20 år siden , men det elektriske ble utført av Ole Aunøien og rørlegger av Anders Myrvold

---

**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:** Finnes helt sikkert hos elektriketen

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Ca 3 år siden

---

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

Nei

---

**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.?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**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?**

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

**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?**

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 60-0178/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Vigdis Merethe Blakstad** | **2026-10-21** |

Identifikasjon

bankID Vigdis Merethe Blakstad

Signicat

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

**VEDTEKTER FOR SAMEIET UTSIKTEN II IRÆLINGEN KOMMUNE.**

(org.nr. 976 745 655)

Vedtatt på årsmøte 24.05.2023

i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

av 16. juni 2017 nr. 65.

## 1. Navn, forretningskontor og formål.

Sameie Utsikten II gnr. 103, bnr. 517, er hjemmehørende i Rælingen Kommune, og består av fem hus med a fire seksjoner i hvert hus, dvs. totalt 20 seksjoner. Sameiet Utsikten II er lokalisert i/langs Gneisvegen på Øgaardshøgda.

Sameie har forretningskontor i Rælingen.

Sameiet består av 20 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Tinglyst 9. mars 1995.

Sameie har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## 2. Organisering av sameie og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den boenhet som er knyttet til seksjonen

Seksjonen kan fritt selges, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eiere overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøte, jf pkt. 5 om godkjennelse.

Bruksenheten må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

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

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner i bærende konstruksjoner, skal meldes til styret.

Selv om endringen er meldt til styret, skal også endringen, dersom den er søknadspliktig, godkjennes av offentlige myndigheter før tiltaket igangsettes. Jf. punkt J 6.

Hver leilighet skal disponere 1- en - parkeringsplass.

lht. kommunen retningslinjer, er det også avsatt plass for en gjeste parkeringsplass for hver seksjon.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

## 3. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## 4. Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- innvendige/utvendige flater på balkong eller lignende.
- Utvendig bekledning

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak og bærende veggkonstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid

og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 5. Godkjennelse av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## 6. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. I tillegg kommer to varamedlemmer.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmene velges for ett år om gangen. Styreledere, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning, eller eget ønske trer ut etter første driftsår.

Leder velges av årsmøte.

## 7. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter, og vedtak av årsmøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

## 8. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameie utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30 juni.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller stiller når revisor, eller minst en tiendel av sameierseksjonseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med minst 8 dager, og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som aldri skal være kortere enn 3 dager.

Saker som seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes krav om det senest 3 uker for møte. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

## 10. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles;

1. Konstituering
2. Eventuell årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Budsjett
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen
7. Valg

## 11. Møteledelse og avstemning

Årsmøte skal ledes av styrets leder.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjøres møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 12. Om årsmøte

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseiere har rett til, og møte med fullmakt. Fullmakten skal legge fram skriftlig og datert. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

## 13. Revisor

Eventuelt valg av revisor for sameiet gjøres av årsmøte

## 14. Sikkerhet

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg har Sameiet panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 20.000,- til sikkerhet for seksjonseieres forpliktelser ovenfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panteretten er inntatt i skjøtet på hver enkelt seksjon.

## 15. Mislighold

### Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en enighet i hver enkelt husrekke. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret for søknad om tiltak kan sendes. Hvis det søkes om endringer som er av vesentlig betydning for øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

## 17. Husdyr/kjæledyr.

Det alltid båndtvang innenfor sameiets arealer, herunder også Gneisvegen.

De som har husdyr i sameiet, er ansvarlig for et forsvarlig dyrehold, slik at dette ikke medfører unødig, eller urimelig ulempe, eventuell fare, for brukere av andre seksjoner.

Seksjonseier er også ansvarlig for forsvarlig sikring av husdyr ved lufting i hager og på terrasser.

## 18. Endringer i vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## 19. Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## 20. Parkering

Det er parkering forbudt utenfor anviste parkeringsplasser på Sameiets fellesarealer. Styret kan beslutte å foreta borttauing av kjøretøy på eiers regning ved brudd på denne bestemmelsen.

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Landstads gate 57
2000LILLESTRØM

**Deres ref.:** 60-0178/26
**Vår ref.:** 633-1-07/10134
**Dato:** 10.11.2026

# EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Utsikten 2.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

## EIENDOMMEN

| **Sameie/borettslag:** | **Sameiet Utsikten 2** |
|---|---|
| Organisasjonsnummer: | 976745655 |
| Gårds- og bruksnummer: | 103 / 517 |
| Seksjons-/andelsnummer: | 07 |
| Adresse: | Gneisvegen 14, 2008 FJERDINGBY |
| Eier/medeier: | Hansen, Vigdis B |

## FELLESKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Vedlikeholdsinnbetaling | 200.00 |
| Felleskostnader | 2 049.60 |
| | |
| **Felleskostnader Månedlig:** | **kr. 2 249.60** |

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**
**For å unngå misforståelser ber vi om at kjøperen informeres om at vedkommende ikke skal betale fakturaer for felleskostnader som er utstedt i selgers navn. Det vil bli opprettet fakturaer i kjøperens navn, og disse skal betales av kjøperen.**

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

## FELLESGJELD

| | |
|---|---|
| **Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:** | **kr. 10 344** |
| Andel formue pr. 31.12.2025: | kr. 54 754 |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

**SAMEIET UTSIKTEN 2 HAR INGEN LÅN PER 10.11.2026**

## PRAKTISK INFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forkjøpsrett: | Nei |
| Styregodkjenning: | Ja |
| Utleie: | Sameiets styre skal underrettes skriftelig om alle overdragelser og leieforhold. |
| Forsikring: | KLP Skadeforsikring AS<br>Polisenummer 322946 |
| Dyrehold: | Vennligst se vedtektene for bestemmelser om dyrehold. |
| Parkering: | 16 av 20 seksjoner har tinglyst garasjeplass. Hver leilighet skal disponere 1- en - parkeringsplass. |
| Internett/TV: | Boligselskapet har inngått kollektiv avtale med Global Connect (fibernett) Har du spørsmål så kontakt Global Connect sin kundetjeneste. |

| | |
|---|---|
| Oppvarming: | Sameiet får levert infrastruktur fra Elvia/Hafsluind. Det er egen elekrisk oppvarming i hver leilighet. |
| Sikringsordning: | Bestilles av styret. |
| Nøkler: | Bestilling kan gjøres til styret. |
| Skilt: | Bestilling kan gjøres til styret. |
| | |

## EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

| | |
|---|---|
| Salgsobjektet: | boligselskapets navn |
| | org.nummer |
| | seksjon/andel |
| | overtakelsesdato |
| | ev. medfølgende parkering/garasje |
| **Kjøper (fakturamottaker)***: | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| Medeier: | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| | dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis |
| Selger (inkl. medeiere): | navn |
| | ny postadresse |
| | epostadresse |
| | |

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

## RESTANSER

| | |
|---|---|
| Restanser felleskostnader pr. 10.11.2026: | kr. 2 250.00 |

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

## GEBYRER

| | |
|---|---|
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025) |
| **Avklaring av forkjøpsrett per utlysning** | **Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)** |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025) |
| **Eierskiftegebyr per seksjon/andel** | **Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)** |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025) |
| **Overdragelse av parkering/garasje per plass** | **Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)** |

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.
Vi ber megleren om å avvente betaling av eierskiftegebyret til eierskiftegebyrfaktura er mottatt.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

## KONTAKTINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forretningsfører: | NORIAN Regnskap AS |
| Epost: | eierskifte@norian.no |
| Telefonnummer: | 22 91 14 86 |
| Styrets leder: | Håvard Holm |
| Epost: | styret@gneisvegen.net |

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

## FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

## VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

## EIERSKIFTEPROSESSEN

| | |
|---|---|
| **1. Eiendomsopplysninger** | **Bestilles og leveres via Infoland** |
| **2. Forkjøpsrett** | **Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares** |
| **3. Eierskiftemelding** | **Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper** |
| **4. Styregodkjenning** | **Følges opp av forretningsfører og sendes megler** |
| **5. Ny eierskiftemelding** | **Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer** |
| **6. Eierskifte** | **Gjennomføres i forretningsførers system** |
| **7. Felleskostnader** | **Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)** |
| **8. Eierskiftegebyr** | **Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig** |
| **9. Restansesjekk** | **Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret** |

## INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ecit | NORIAN



# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

## SAMEIET UTSIKTEN 2

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

**Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

# Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Utsikten 2

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

**Møtedato:** 30.09.2026
**Tidspunkt:** 17:30
**Sted:** Blåbærgrenda Barnehage

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

## 1. KONSTITUERING

### 1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller forretningsfører v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller forretningsfører v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

## 2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

## 4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

## 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 21 000 for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

**Styret har fram til dette møtet bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Håvard Holm | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Robert J Dela Torre | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Helge E Kjølstad | På valg: 2026 |
| Varamedlem | Anders Flaten | På valg: 2026 |
| Varamedlem | Mats Flaten | På valg: 2026 |

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Håvard Holm stiller til gjenvalg som styreleder for ett år.

Det skal velges to styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Robert J Dela Torre stiller til gjenvalg som styremedlem for ett år.
Helge E Kjølstad stiller til valg som styremedlem for ett år.

Det skal velges to varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Anders Flaten stiller til gjenvalg som varamedlem for ett år.
Mats Flaten stiller til gjenvalg som varamedlem for ett år.

## 7. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker.

ecit | NORIAN

# ÅRSRAPPORT

# 2025

## Sameiet Utsikten 2



Org. 976745655

**1. Innledning**
Årsrapport gir en samlet oversikt over virksomheten i Sameiet Utsikten 2 for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

**2. Generell informasjon om boligselskapet**
**Navn:** Sameiet Utsikten 2
**Organisasjonsnummer:** 976745655

**Eiendomsinformasjon**
Gårds- og bruksnummer: 103 / 517

**Fakturaadresse**
E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Sameiet Utsikten 2
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

**3. Styrets sammensetning**

| | |
|---|---|
| Styreleder | Håvard Holm |
| Styremedlem | Robert J Dela Torre |
| Styremedlem | Helge E Kjølstad |
| | |
| Varamedlem | Anders Flaten |
| Varamedlem | Mats Flaten |

**4. Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Sebastian Westlund.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

**5. Forsikringer**
Gården er fullverdiforsikret i KLP Skadeforsikring AS, polisenr. 322946.

**6. Styrets arbeid i perioden**
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

**7. Regnskap 2025**
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**Driftsinntekter**
Samlede inntekter for 2025 er kr 495 185. Inntektene består i hovedsak av felleskostnader fra eiere.

**Driftskostnader:**
De samlede driftskostnadene for 2025 er kr 466 969. De største kostnadspostene er:

- Forsikring
- Kabel-TV og bredbånd
- Løpende drift, serviceavtaler og vedlikehold

Kostnadsnivået vurderes som normalt for et boligselskap av denne størrelsen, og endringene fra tidligere år er i hovedsak planlagte og kontrollerte.

**Resultat**
Driftsresultatet for 2025 er kr 46 366.

**8. Budsjett 2026**
Styret har i budsjettet for 2026 lagt vekt på stabil og forutsigbar drift. Kostnadene er gjennomgått nøye, og flere poster er justert for å gjenspeile et mer normalt vedlikeholdsnivå.

Sameiet Utsikten 2 budsjetterer med samlede inntekter på kr 536 524. Dette er en økning sammenlignet med tidligere år og skyldes hovedsakelig høyere felleskostnader, som igjen dekker økte priser på Kommunale avgifter, forsikring og generell drift.

De totale driftskostnadene er beregnet til kr 517 711. Det betyr at Sameiet Utsikten 2 planlegger et positivt driftsresultat før finansposter.

**9. Avslutning**
Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Org. 976745655

# Sameiet Utsikten 2

# 2025

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

# Årsregnskap for Sameiet Utsikten 2

Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter | | 495 185 | 482 160 | 476 750 | 536 524 |
| Andre inntekter | | 0 | 41 009 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **1** | **495 185** | **523 169** | **476 750** | **536 524** |
| | | | | | |
| Lønn og personalkostnader | 2 | 23 961 | 22 820 | 22 820 | 23 961 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 126 984 | 123 499 | 129 000 | 142 900 |
| Strøm og nettleie | | 13 779 | 25 694 | 25 500 | 26 300 |
| Andre driftskostnader | 3 | 4 875 | 3 698 | 5 000 | 6 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 35 375 | 55 363 | 60 000 | 60 000 |
| Eksterne tjenester | 3 | 56 666 | 53 544 | 53 700 | 50 000 |
| Forsikringer | | 186 736 | 162 521 | 90 083 | 187 700 |
| Andre kostnader | 3 | 18 592 | 16 673 | 17 600 | 20 850 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **466 969** | **463 811** | **403 703** | **517 711** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **28 216** | **59 358** | **73 047** | **18 813** |
| **DRIFTSRESULTAT:** | | **28 216** | **59 358** | **73 047** | **18 813** |
| | | | | | |
| Finansinntekter | | 18 150 | 9 408 | 40 | 0 |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | **18 150** | **9 408** | **40** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **46 366** | **68 766** | **73 087** | **18 813** |
| **Resultat** | | **46 366** | **68 766** | **73 087** | **18 813** |
| | | | | | |
| **Overført annen egenkapital** | | **46 366** | **68 766** | **0** | **0** |
| **SUM DISPONERT** | | **46 366** | **68 766** | **0** | **0** |

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

# Balanse

## Sameiet Utsikten 2

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Kundefordringer | | 2 133 | 2 044 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 10 604 | 10 336 |
| **Sum fordringer** | | **12 737** | **12 380** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 886 131 | 835 614 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **898 868** | **847 993** |
| **SUM EIENDELER** | | **898 868** | **847 993** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| Annen egenkapital | | 888 192 | 841 826 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **888 192** | **841 826** |
| **SUM EGENKAPITAL** | **5** | **888 192** | **841 826** |
| Leverandørgjeld | | 1 863 | 140 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 8 813 | 6 027 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **10 676** | **6 167** |
| **SUM GJELD** | | **10 676** | **6 167** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **898 868** | **847 993** |

OSLO,
Sameiet Utsikten 2

| | | |
|---|---|---|
| Håvard Holm | Robert J Dela Torre | Helge E Kjølstad |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

**Varige driftsmidler**
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Inntekter**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**Lønn**
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

## Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

| | 2025 |
|---|---|
| Fakturerte felleskostnader | 447 185 |
| Fakturert vedlikehold | 48 000 |
| **Sum driftsinntekter** | **495 185** |

## Note 2 Lønnskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 21 000 | 20 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 961 | 2 820 |
| **Sum lønnskostnader** | **23 961** | **22 820** |

## Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

| | 2025 |
|---|---|
| Leie container | 4 875 |
| **Sum andre driftskostnader** | **4 875** |

Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 |
|---|---|
| Sesongarbeider på uteområder | 35 375 |
| **Sum reparasjon og vedlikehold** | **35 375** |

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

Eksterne tjenester

| | 2025 |
|---|---|
| Andre konsulenthonorarer | 8 456 |
| Forretningsførsel og regnskap | 38 235 |
| Tredjepartsopplysninger | 6 163 |
| Annen fremmed tjeneste | 3 812 |
| **Sum eksterne tjenester** | **56 666** |

Andre kostnader

| | 2025 |
|---|---|
| Lisens og systemkostnader | 5 500 |
| Kontingent | 2 200 |
| Møtekostnader - årsmøte/styremøte | 5 625 |
| Bank- og kortgebyrer | 4 257 |
| Gebyrer ved purring | 600 |
| Øreavrunding | 25 |
| Tap på fordringer | 385 |
| **Sum andre kostnader** | **18 592** |

**Note 4 Drift- og bundne midler**

| | 2025 |
|---|---|
| Driftskonto | 886 131 |
| Skattetrekkskonto | 0 |
| **Saldo per 31.12.** | **886 131** |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0

**Note 5 Egenkapital**

| | Annen EK |
|---|---|
| Saldo 01.01. | 841 826 |
| Årsresultat | 46 366 |
| **Saldo 31.12** | **888 192** |

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2026-07-16 13:56:02 UTC+00:00

**Robert Jocef Dela Torre**

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-953170

2026-07-18 11:34:16 UTC+00:00

**Håvard Holm**

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2211384

2026-07-30 10:09:33 UTC+00:00

**Helge Eero Kjølstad**

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-385703

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

# FULLMAKTSSKJEMA
# ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

Org. 976745655

# Protokoll for ordinært årsmøte 2026
# i Sameiet Utsikten 2 org.nr. 976745655

| | |
|---|---|
| Møtedato: | onsdag, 30. september 2026 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 17:30 |
| Møtested: | Blåbærgrenda Barnehage |
| Tilstede fra forretningsfører: | Sebastian Westlund |
| Møtet ble åpnet av: | Sebastian Westlund |

**1. Konstituering**

**1.1. Valg av møteleder**
Som møteleder ble Sebastian Westlund foreslått.
**Vedtak:** Godkjent

**1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne**
Som protokollfører ble Sebastian Westlund foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Håvard Holm foreslått.
**Vedtak**: Godkjent

**1.3. Registrering av stemmeberettigede**
12 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 12 stemmer
**Vedtak:** Godkjent

**1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
**Vedtak:** Godkjent

---

**2. Styrets årsrapport for 2025**
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

**3. Årsregnskap for 2025**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

---

**4. Budsjett for 2026**
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering

---



Document ID: 8e044032-e62d-44aa-b986-63ecfba56a97

**5. Godtgjørelse til styret**

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 21 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

**6. Valg av tillitsvalgte**

**Styret har i siste styreperiode bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Håvard Holm | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Robert J Dela Torre | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Helge E Kjølstad | På valg: 2026 |
| | | På valg: 2026 |
| Varamedlem | Anders Flaten og Mats Flaten | På valg: 2026 |

Valg:

Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Håvard Holm.
Håvard Holm ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Robert J Dela Torre og Helge E Kjølstad
Robert J Dela Torre ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Helge E Kjølstad ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Anders Flaten og Mats Flaten
Anders Flaten ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.
Mats Flaten ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Håvard Holm | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Robert J Dela Torre | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Helge E Kjølstad | På valg: 2027 |
| Varamedlem: | Anders Flaten | På valg: 2027 |
| Varamedlem: | Mats Flaten | På valg: 2027 |

**Vedtak:** Godkjent

Document ID: 8e044032-e62d-44aa-b986-63ecfba56a97

## 7. Innkomne saker

Ingen innkomne saker til votering.

Møtet ble avsluttet klokken 18:10. Protokollen godkjennes av undertegnede:

**Møteleder:** **Protokollvitne:**

Navn: Sebastian Westlund Navn: Håvard Holm

***Saker diskutert etter formell agenda ble avsluttet***

1. **Vedlikehold av skråninger** Vedlikehold av skråningen ble diskutert, slik som ved tidligere årsmøter. Det ble også tatt opp forhold knyttet til skråningen ved avfallsbeholderne ved Utsikten 1. Styret følger opp sakene videre.
2. **Vedlikehold av vei** Det ble diskutert utbedring av hull og skader i veien. Det ble foreslått å utføre enklere utbedringer på egen hånd, eventuelt innhente tilbud fra entreprenør dersom det viser seg nødvendig.
3. **Avfallshåndtering** og avfallsbeholdere Muligheten for å forbedre dagens avfallsløsning ble diskutert. Nedgravde avfallsbeholdere ble vurdert som et for kostbart alternativ og anses derfor ikke som aktuelt. Det ble diskutert muligheten for større avfallsbeholdere, men dette vil kunne gå på bekostning av eksisterende parkeringsplasser. En bedre samordning av dagens beholdere kan også være aktuelt, ettersom behovet varierer mellom de ulike avfallstypene. Det ble blant annet påpekt at det kan være behov for færre beholdere til glass- og matavfall. Videre oppfølging vurderes av de berørte eierne selv sammen med styret.
4. **Parkering og fremkommelighet – HMS** Det ble presisert at parkering langs veien ikke er tillatt. Kortvarig stans i forbindelse med av- og pålessing er akseptabelt, forutsatt at dette ikke hindrer fremkommeligheten. Det ble særlig understreket at veien og snuplassen til enhver tid må være tilgjengelige for utrykningskjøretøy, lastebiler og andre større kjøretøy. Beboere og besøkende henvises til etablerte parkeringsplasser, herunder egen gjesteparkering. Av hensyn til sikkerhet og fremkommelighet oppfordres beboerne til å respektere parkeringsbestemmelsene og ved behov minne naboer og besøkende på disse.

Document ID: 8e044032-e62d-44aa-b986-63ecfba56a97

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

Document ID: 8e044032-e62d-44aa-b986-63ecfba56a97

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2026-10-01 10:22:11 UTC+00:00

**Sebastian Westlund**

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-3004263

2026-10-03 21:35:33 UTC+00:00

**Håvard Holm**

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2211384

Document ID: 8e044032-e62d-44aa-b986-63ecfba56a97

# Sameiet Utsikten 2

# 2025

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

# Årsregnskap for Sameiet Utsikten 2

Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter | | 495 185 | 482 160 | 476 750 | 536 524 |
| Andre inntekter | | 0 | 41 009 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **1** | **495 185** | **523 169** | **476 750** | **536 524** |
| | | | | | |
| Lønn og personalkostnader | 2 | 23 961 | 22 820 | 22 820 | 23 961 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 126 984 | 123 499 | 129 000 | 142 900 |
| Strøm og nettleie | | 13 779 | 25 694 | 25 500 | 26 300 |
| Andre driftskostnader | 3 | 4 875 | 3 698 | 5 000 | 6 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 35 375 | 55 363 | 60 000 | 60 000 |
| Eksterne tjenester | 3 | 56 666 | 53 544 | 53 700 | 50 000 |
| Forsikringer | | 186 736 | 162 521 | 90 083 | 187 700 |
| Andre kostnader | 3 | 18 592 | 16 673 | 17 600 | 20 850 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **466 969** | **463 811** | **403 703** | **517 711** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **28 216** | **59 358** | **73 047** | **18 813** |
| **DRIFTSRESULTAT:** | | **28 216** | **59 358** | **73 047** | **18 813** |
| | | | | | |
| Finansinntekter | | 18 150 | 9 408 | 40 | 0 |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | **18 150** | **9 408** | **40** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **46 366** | **68 766** | **73 087** | **18 813** |
| **Resultat** | | **46 366** | **68 766** | **73 087** | **18 813** |
| | | | | | |
| **Overført annen egenkapital** | | **46 366** | **68 766** | **0** | **0** |
| **SUM DISPONERT** | | **46 366** | **68 766** | **0** | **0** |

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

# Balanse

## Sameiet Utsikten 2

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Kundefordringer | | 2 133 | 2 044 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 10 604 | 10 336 |
| **Sum fordringer** | | **12 737** | **12 380** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 886 131 | 835 614 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **898 868** | **847 993** |
| **SUM EIENDELER** | | **898 868** | **847 993** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| Annen egenkapital | | 888 192 | 841 826 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **888 192** | **841 826** |
| **SUM EGENKAPITAL** | **5** | **888 192** | **841 826** |
| Leverandørgjeld | | 1 863 | 140 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 8 813 | 6 027 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **10 676** | **6 167** |
| **SUM GJELD** | | **10 676** | **6 167** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **898 868** | **847 993** |

OSLO,
Sameiet Utsikten 2

| | | |
|---|---|---|
| Håvard Holm | Robert J Dela Torre | Helge E Kjølstad |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

**Varige driftsmidler**
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Inntekter**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**Lønn**
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

## Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

| | 2025 |
|---|---|
| Fakturerte felleskostnader | 447 185 |
| Fakturert vedlikehold | 48 000 |
| **Sum driftsinntekter** | **495 185** |

## Note 2 Lønnskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 21 000 | 20 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 961 | 2 820 |
| **Sum lønnskostnader** | **23 961** | **22 820** |

## Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

| | 2025 |
|---|---|
| Leie container | 4 875 |
| **Sum andre driftskostnader** | **4 875** |

Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 |
|---|---|
| Sesongarbeider på uteområder | 35 375 |
| **Sum reparasjon og vedlikehold** | **35 375** |

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

Eksterne tjenester

| | 2025 |
|---|---|
| Andre konsulenthonorarer | 8 456 |
| Forretningsførsel og regnskap | 38 235 |
| Tredjepartsopplysninger | 6 163 |
| Annen fremmed tjeneste | 3 812 |
| **Sum eksterne tjenester** | **56 666** |

Andre kostnader

| | 2025 |
|---|---|
| Lisens og systemkostnader | 5 500 |
| Kontingent | 2 200 |
| Møtekostnader - årsmøte/styremøte | 5 625 |
| Bank- og kortgebyrer | 4 257 |
| Gebyrer ved purring | 600 |
| Øreavrunding | 25 |
| Tap på fordringer | 385 |
| **Sum andre kostnader** | **18 592** |

**Note 4 Drift- og bundne midler**

| | 2025 |
|---|---|
| Driftskonto | 886 131 |
| Skattetrekkskonto | 0 |
| **Saldo per 31.12.** | **886 131** |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0

**Note 5 Egenkapital**

| | Annen EK |
|---|---|
| Saldo 01.01. | 841 826 |
| Årsresultat | 46 366 |
| **Saldo 31.12** | **888 192** |

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2026-07-16 13:56:02 UTC+00:00
**Robert Jocef Dela Torre**

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-953170

2026-07-18 11:34:16 UTC+00:00
**Håvard Holm**

bankID

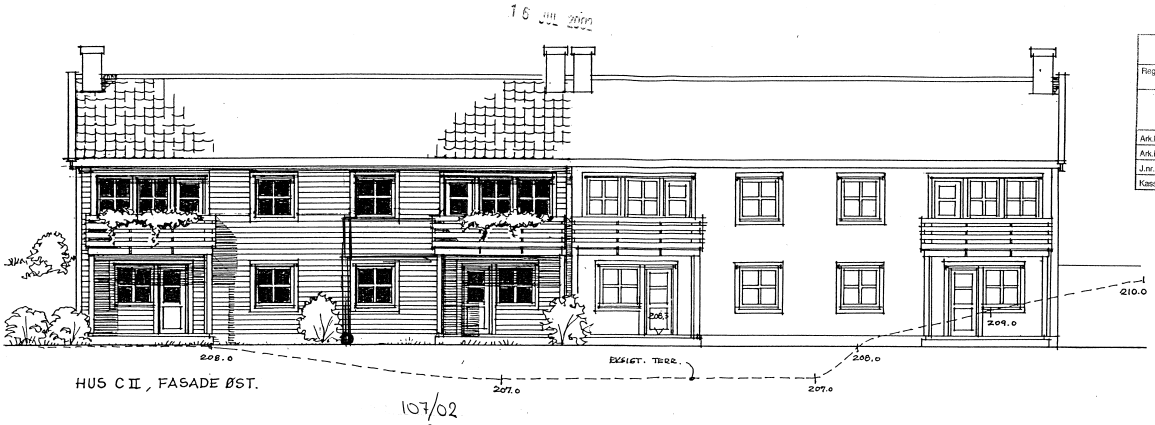
NO BankID - 9578-5999-4-2211384

2026-07-30 10:09:33 UTC+00:00
**Helge Eero Kjølstad**

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-385703

Document ID: 93d7cf9f-1520-425d-8165-1cc85c60dfad




107/02
31.07.2002




RÆLINGEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksbeh.
28. 01. 94
Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr.
Dok.nr.
Kassasjon

REVIDERT A B C D E F G H I

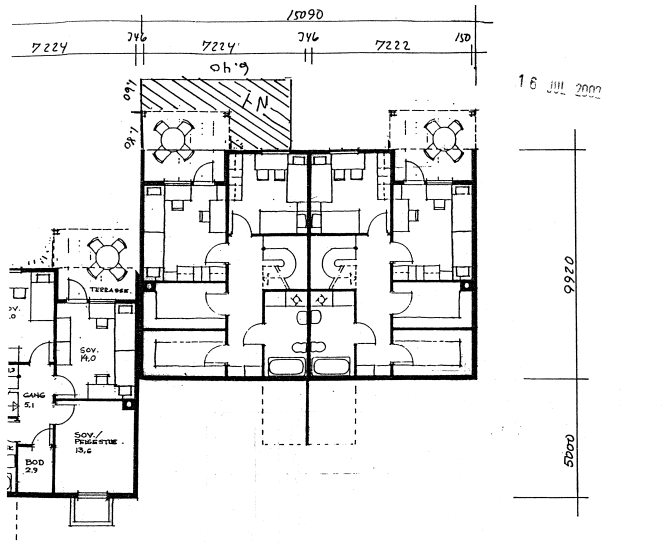
OPPDR. NR. 687

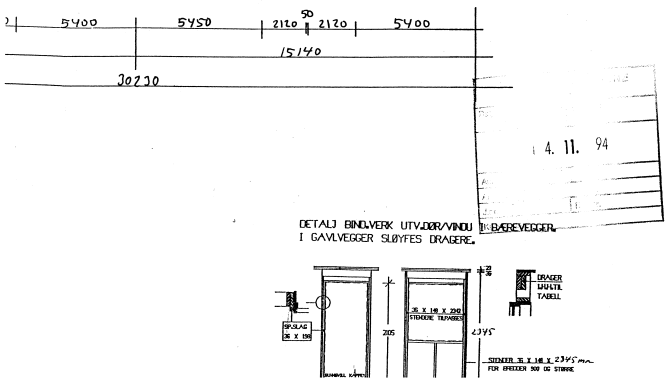
PROSJEKT.
UTSIKTEN
TUN II
RÆLINGEN KOMMUNE

HUS, C II.

MÅL 1:100
DATO 23.12.93
TEGN.NR. 215

BYGGM. J.A. HEISHOLT A/S




14. 11. 94

DETALJ BINDVERK UTV.DØR/VINDU I BÆREVEGGER.
I GAVLVEGGER SLØYFES DRAGERE.

RÆLINGEN KOMMUNE

**TEKNISK ETAT**

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**
**SANITÆRANLEGG**

Besiktiget av: Erling Degerdal — Br.nr.:3209

| | | |
|---|---|---|
| BYGGEPLASS (ADR) | ARB.ART | GNR/BNR |
| Gneisvn. 10, 2008 Fjerdingby | Nybygg | 103/517 |
| BYGN.ART | DATO FOR SØKN. DATO FOR VEDT. | SAK NR. |
| 4 boenheter i rekke | 17.10,09.11.1994 20.12.1994 | DB 191/94 |
| BYGGHERRE | ADRESSE | TLF. |
| Utsikten AS tun 2 | c/o Boligbyggerlagene på Romerike | |
| | Postboks 323, 2001 Liestrøm | 63892820 |
| v/Jan Arne Heisholt AS | Furuvn. 11, 2020 Skedsmokorset | 63879861 |
| ANMELDER | ADRESSE | TLF. |
| Arne Røine | Postboks 615 | |
| Rørleggerforretning AS | 3412 Lierstranda | 32840788 |
| ANSVARSHAVENDE | ADRESSE | TLF. |
| Trond Røine | c/o Arne Røine | |
| | Rørleggerforretning AS | 32840788 |

Etter foretatt befaring den 07.04.1995 gis herved midlertidig bruks-tillatelse for sanitæranlegg på ovennevnte eiendom.

Ansvarshavende rørlegger pålegges å besørge følgende restarbeider utført:

**Utvendig:**

24/4-95 1. Stoppekranmål må innsendes til rørleggerkontrollen.

**Gneisvegen 10:**

1. Rørgjenomføringene må tettes forsvarlig.
2. Vannledningene må renses for flussmiddel.
3. Sanitærutsyret på baderommet i u-etg. mangler.

Arbeidet må være utført innen: 03.05.1995.

Ansvarshavende rørlegger skal kreve ferdigattest

Rælingen, den 07.04.1995.

Oinar Remøyholm
avd.ing

Erling Degerdal
rørleggerkontr.

Sendes til: Anmelder, byggherre, bygningskontr.

POSTADRESSE Postboks 100 2008 Fjerdingby | BESØKSADRESSE Bjørnholthagan | TELEFON 63 83 51 00 | TELEFAX 63 83 52 33 | BANKGIRO 9006 08 00102 | POSTGIRO 08 08 5 34 82 06 1 20 22 82 (For skatt)

RÆLINGEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**
**SANITÆRANLEGG**

Besiktiget av: Erling Degerdal — Br.nr.:3209

| | | |
|---|---|---|
| BYGGEPLASS (ADR) | ARB.ART | GNR/BNR |
| Gneisvn. 12,14 og 16, 2008 Fj.by | Nybygg | 103/517 |
| BYGN.ART | DATO FOR SØKN. DATO FOR VEDT. | SAK NR. |
| 4 boenheter i rekke | 17.10,09.11.1994 20.12.1994 | DB 191/94 |
| BYGGHERRE | ADRESSE | TLF. |
| Utsikten AS tun 2 | c/o Boligbyggerlagene på Romerike | |
| | Postboks 323, 2001 Lierstrøm | 63892820 |
| v/Jan Arne Heisholt AS | Furuvn. 11, 2020 Skedsmokorset | 63879861 |
| ANMELDER | ADRESSE | TLF. |
| Arne Røine | Postboks 615 | |
| Rørleggerforretning AS | 3412 Lierstranda | 32840788 |
| ANSVARSHAVENDE | ADRESSE | TLF. |
| Trond Røine | c/o Arne Røine | |
| | Rørleggerforretning AS | 32840788 |

Etter foretatt befaring den 04.04.1995 gis herved midlertidig bruks-tillatelse for sanitæranlegg på ovennevnte eiendom.

Ansvarshavende rørlegger pålegges å besørge følgende restarbeider utført:

**Utvendig:**

27-4-95 1. Stakepunktet mangler skruters.
2. Stoppekranmål må innsendes til rørleggerkontrollen.

**Gneisvegen 12:**

1. Rørgjenomføringene må tettes forsvarlig.
2. Vannledningene må renses for flussmiddel.
3. Avløpet fra sikkerhetsventilen på varmtvannsbredren må føres til sluk eller annet avløp.

**Gneisvegen 14:**

1. Vannledningene må renses for flussmiddel.
2. Avløpet fra sikkerhetsventilen på varmtvannsbredren må føres til sluk eller annet avløp.

forts. side 2...

POSTADRESSE Postboks 100 2008 Fjerdingby | BESØKSADRESSE Bjørnholthagan | TELEFON 63 83 51 00 | TELEFAX 63 83 52 33 | BANKGIRO 9006 08 00102 | POSTGIRO 08 08 5 34 82 06 1 20 22 82 (For skatt)

**Gneisvegen 16:**

1. Vannledningene må renses for flussmiddel.
2. Avløpet fra sikkerhetsventilen på varmtvannsbredren må føres til sluk eller annet avløp.

Arbeidet må være utført innen: 03.05.1995.

Ansvarshavende rørlegger skal kreve ferdigattest.

Rælingen, den 04.04.1995.

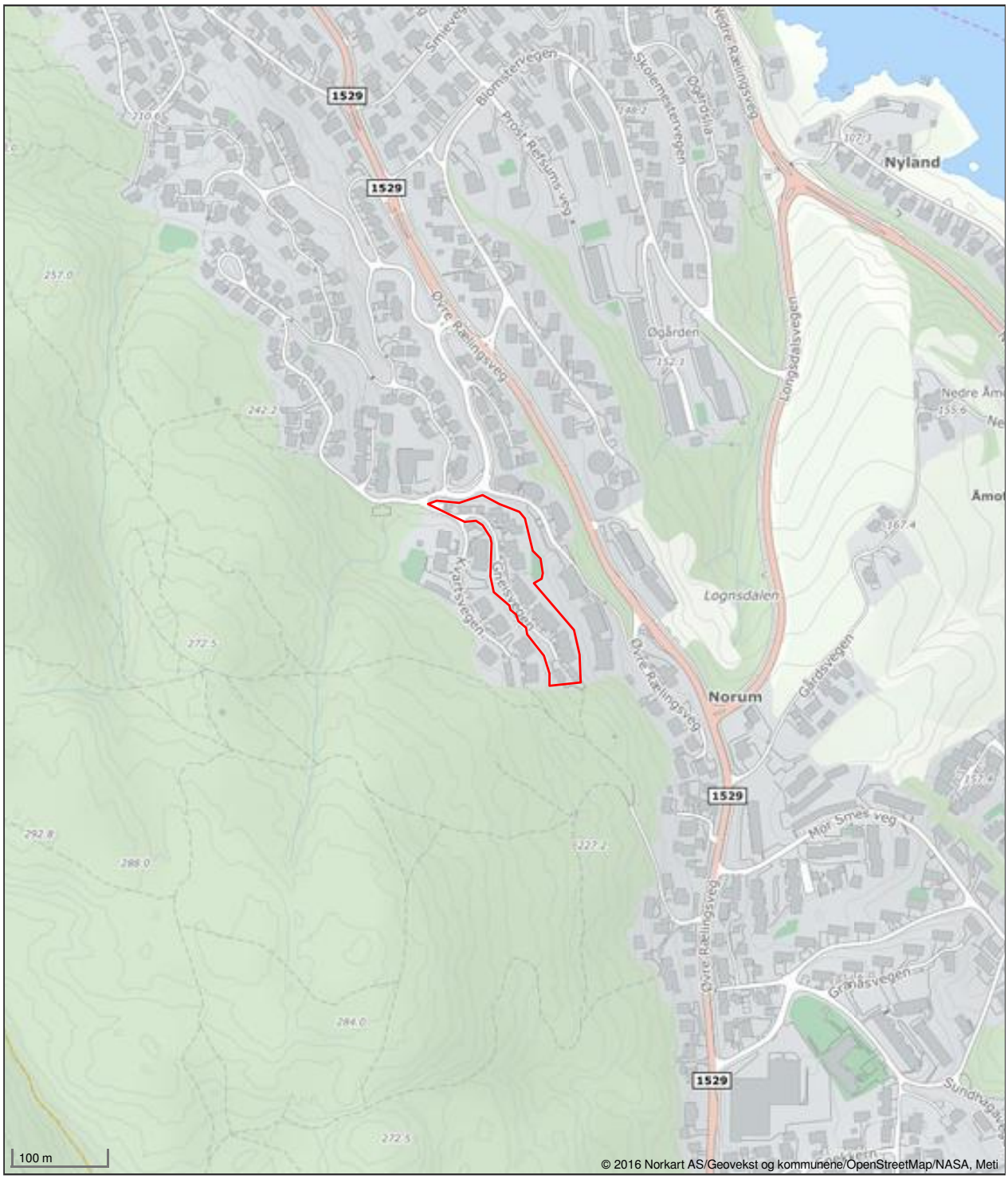
Onar Remøyholm
avd.ing

Erling Dagerdal
rørleggerkontr.

Sendes til: Anmelder, byggherre, bygningskontr.

Utskriftsdato: 09.11.2026

# Oversiktskart for eiendom 3224 - 103/517//




*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

# Grunnkart

Eiendom: 103/517/0/7
Adresse: Gneisvegen 14
Dato: 09.11.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*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.*

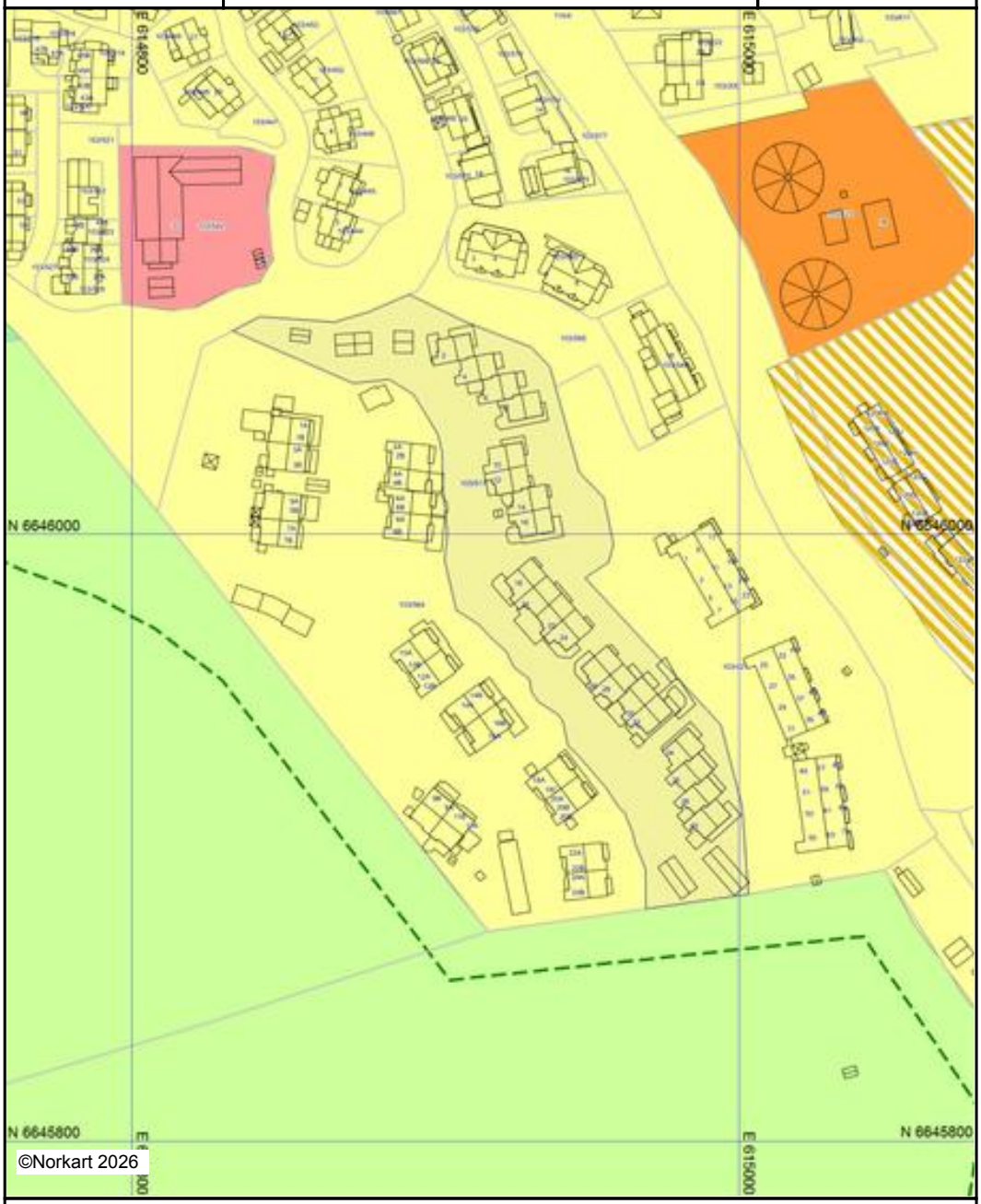
Rælingen kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 103/517/0/7
Adresse: Gneisvegen 14
Utskriftsdato: 09.11.2026
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**



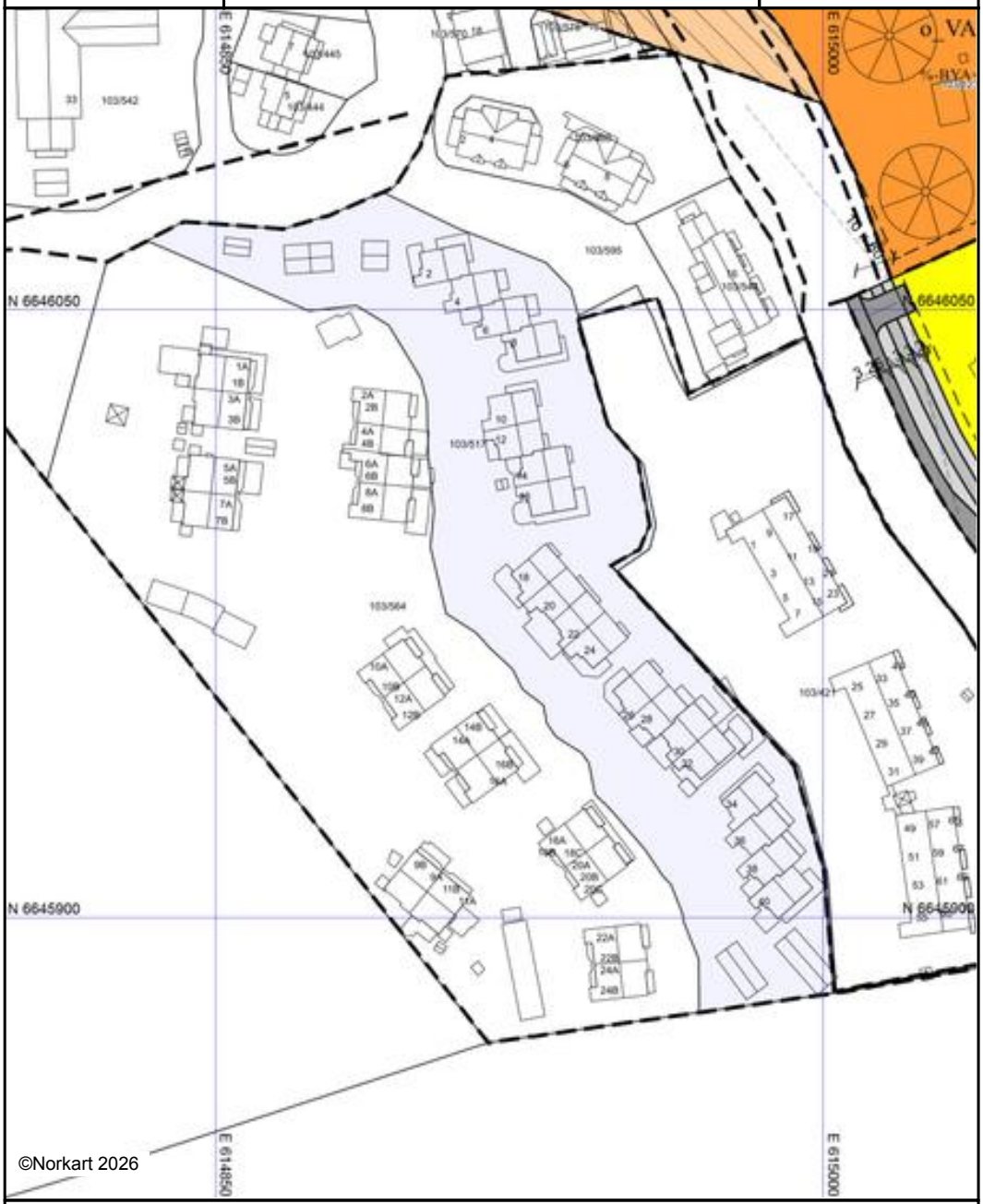
Rælingen kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 103/517/0/7
Adresse: Gneisvegen 14
Utskriftsdato: 09.11.2026
Målestokk: 1:1500

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



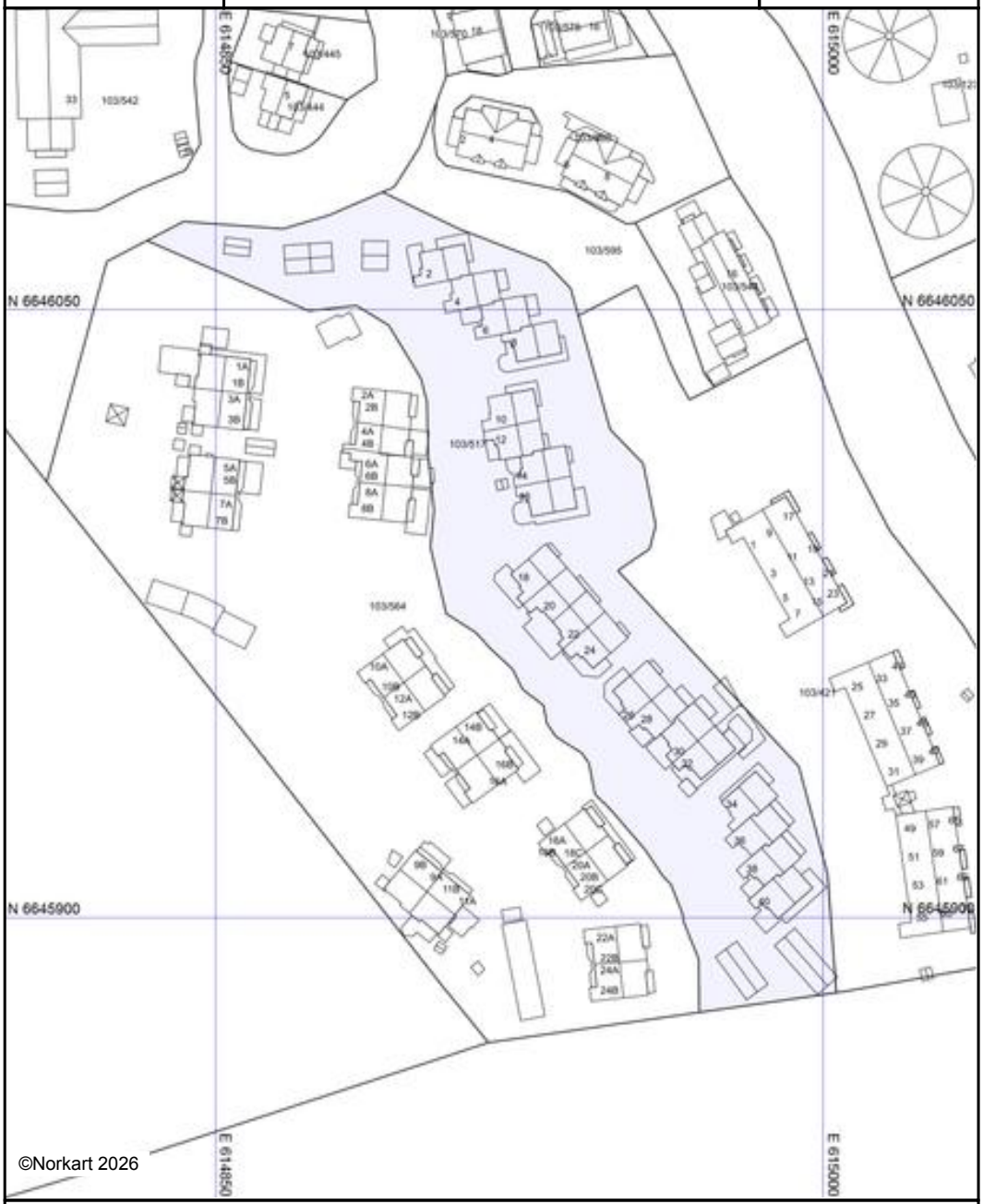
Rælingen kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/517/0/7
Adresse: Gneisvegen 14
Utskriftsdato: 09.11.2026
Målestokk: 1:1500

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

# Ledningskart

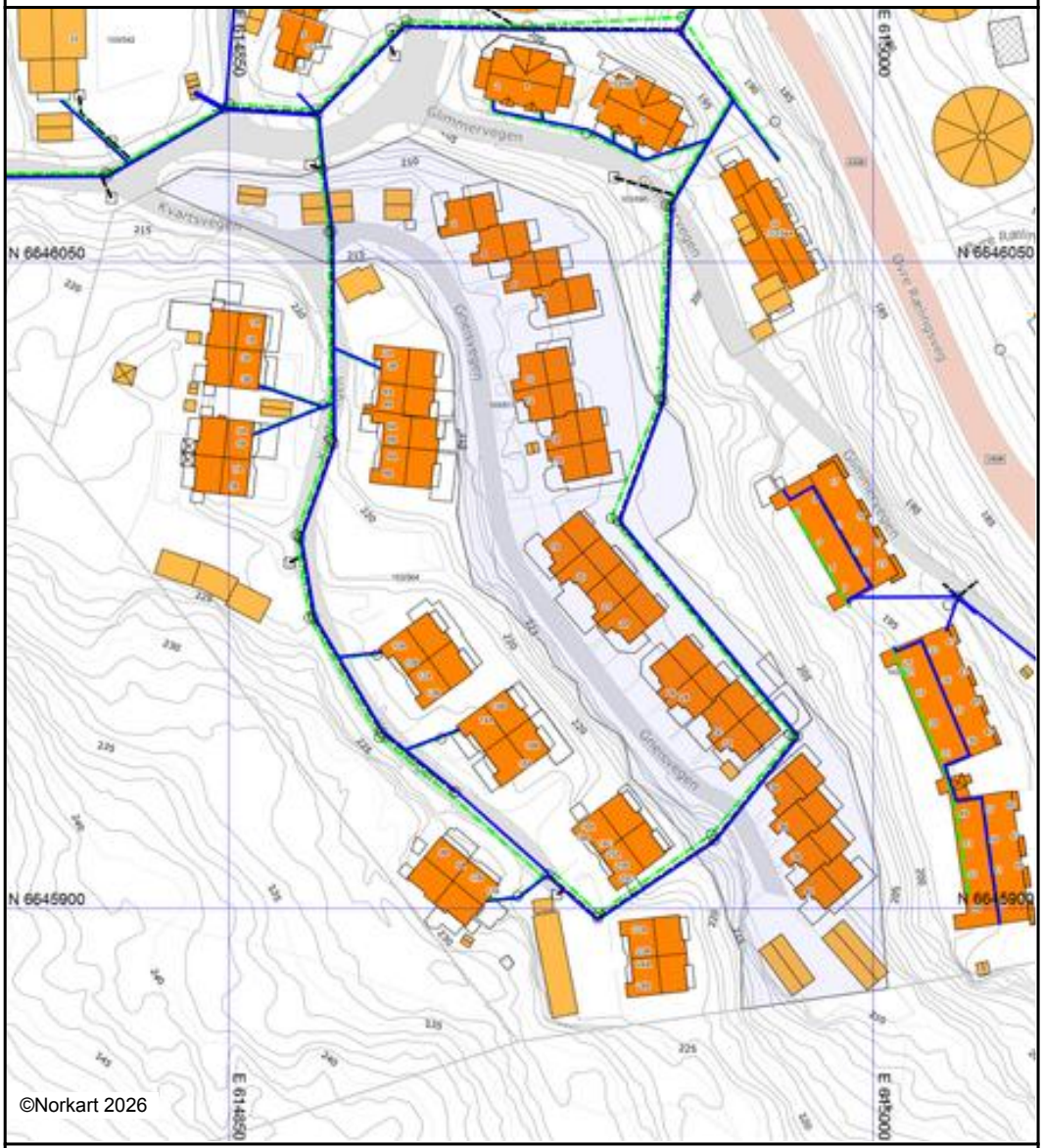
Eiendom: 103/517/0/7
Adresse: Gneisvegen 14
Dato: 09.11.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

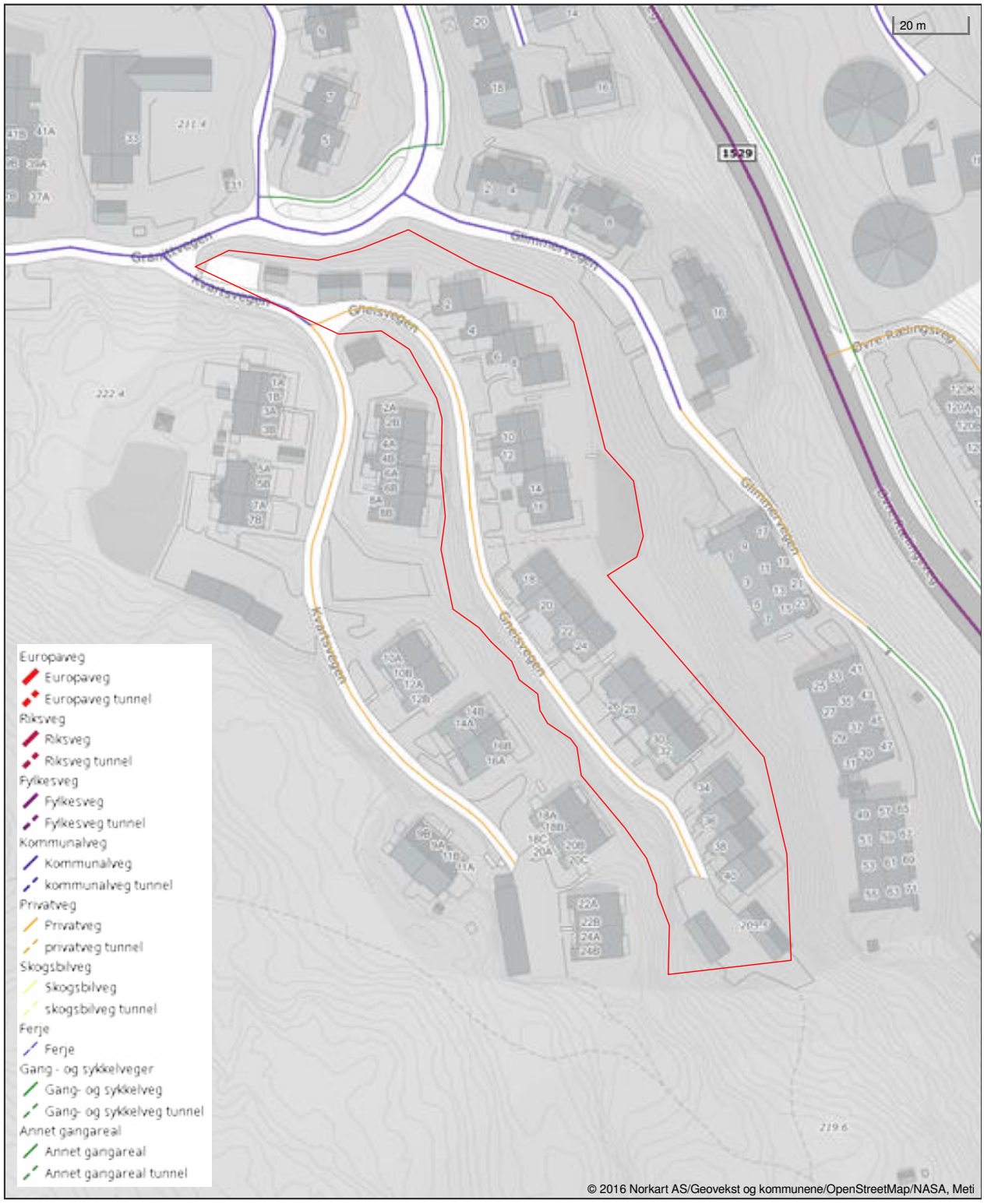
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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


E 614850
E 615000
N 6646050
N 6645900
Kvartsvegen
Gneisvegen
Granittvegen
Granittvegen
Gneisvegen
Granittvegen
Gneisvegen
Granittvegen
Gneis

Utskriftsdato: 09.11.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3224 - 103/517//




*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.*

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

# REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE B7/B8 I RÆLINGEN KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

I planen inngår:

Byggeområde for
- boliger
- offentlige bygninger

Trafikkområde
- kjøreveg med fortau

Fellesavkjørsel

Friområde

§ 3

Byggeområde

a) I områdene for boligbebyggelsen skal det i samsvar med retningslinjene angitt i vedtekt til § 69 nr. 3 til bygningsloven anlegges sandlekeplass og kvartalslekeplass.

§ 4

Trafikkområde

a) I trafikkområdet skal kjørevegen utformes etter krav som tilgodeser sikkerhet, linjeføring og kapasitet.

§ 5

Friområde

a) I friområdene skal det legges til rette for turveg til sommerbruk og skiløype til vinterbruk.

b) Innen friområdet i planens vestre del skal det anlegges ballplass i samsvar med retningslinjene angitt i vedtekt til § 69 nr. 3 til bygningsloven.

§ 6

Fellesbestemmelser

a) Bevaringsverdig vegetasjon skal vises i bebyggelsesplan.

b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farver, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som ska

godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e) Byggetillatelse vil ikke bli gitt for noen del av området før bebyggelsesplan for vedkommende eiendom er godkjent.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Rælingen kommune.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 23 MARS 1984

Etter fullmakt

Utskriftsdato: 09.11.2026

# Rælingen kommune

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

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3224 | **Gårdsnr.** | 103 | **Bruksnr.** | 517 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 7 |
| **Adresse** | Gneisvegen 14, 2008 FJERDINGBY | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 247 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022-2033 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.02.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 9 749 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 6 $m^2$<br>**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 111 |
| **Navn** | Tillegg til B7B8 Del av Gnr 103 Bnr 1,2,74,225. |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 27.10.1986 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/229/111_regbest.pdf |

| | |
|---|---|
| **Id** | 200 |
| **Navn** | Bebyggelsesplan for Utsikten 3 |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 25.06.1997 |

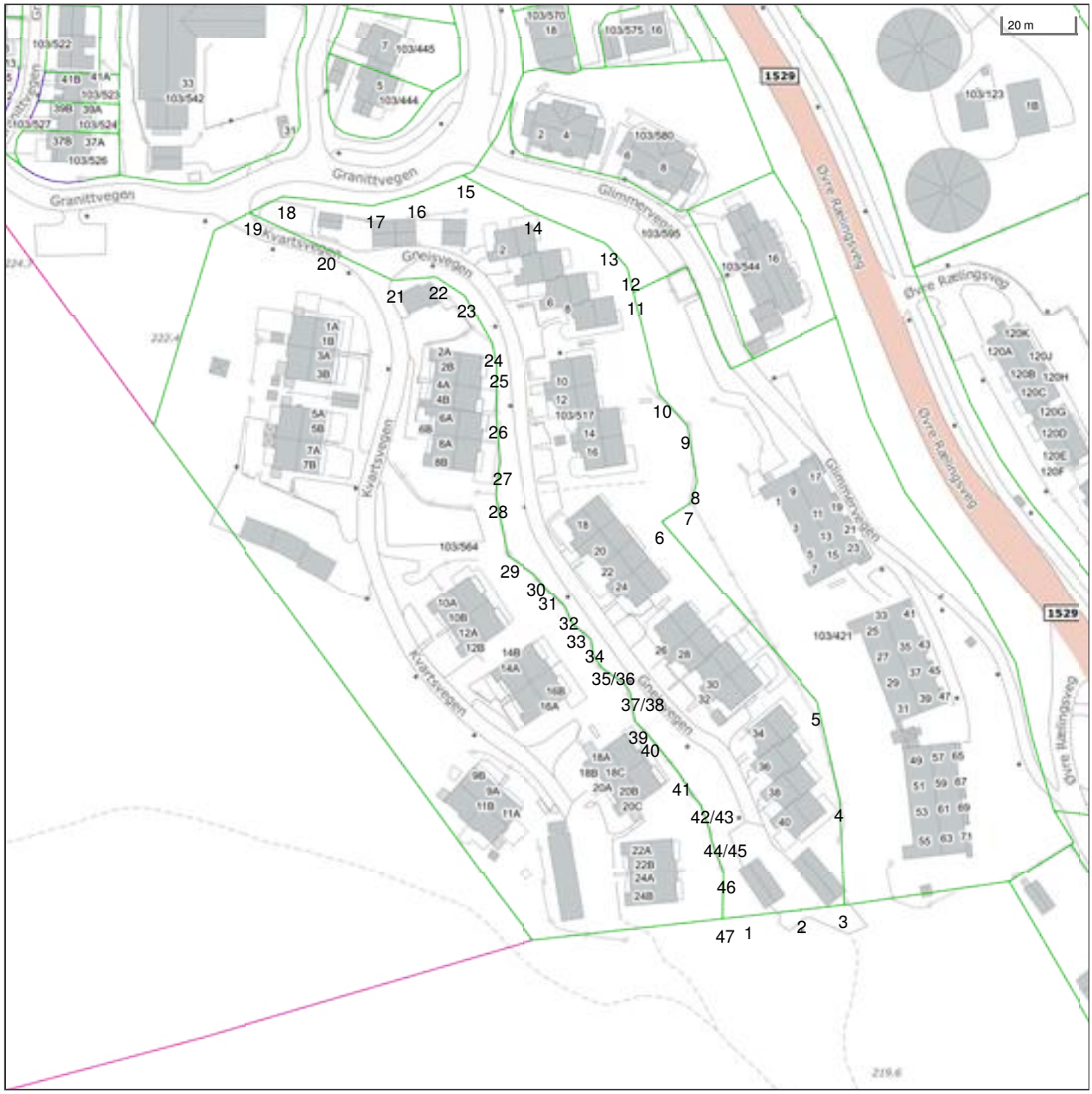
# Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 200 |
| **Navn** | Bebyggelsesplan for Utsikten 3 |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 25.06.1997 |

Utskriftsdato: 09.11.2026

# Eiendomskart for eiendom 3224 - 103/517//7




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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 9 755,60 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6645997,7 | **Øst** | 614928,38 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6645877,64 | 614977,02 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,66 | |
| 2 | 6645879,74 | 614991,66 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 14,79 | |
| 3 | 6645881,41 | 615003,25 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 11,71 | |
| 4 | 6645910,68 | 615001,07 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 29,35 | |
| 5 | 6645937,21 | 614994,01 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 27,45 | |
| 6 | 6645985,61 | 614949,32 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 65,88 | |
| 7 | 6645990,97 | 614957,16 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 9,50 | |
| 8 | 6645996,83 | 614958,68 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,05 | |
| 9 | 6646012,05 | 614955,57 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 15,53 | |
| 10 | 6646020,48 | 614947,42 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 11,73 | |
| 11 | 6646048,58 | 614939,56 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 29,18 | |
| 12 | 6646055,25 | 614937,7 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,92 | |
| 13 | 6646061,7 | 614931,54 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 8,92 | |
| 14 | 6646069,97 | 614910,18 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 22,91 | |
| 15 | 6646079,08 | 614891,24 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 21,02 | |
| 16 | 6646073,37 | 614878,03 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,39 | |
| 17 | 6646070,01 | 614866,72 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,80 | |
| 18 | 6646071,81 | 614842,13 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,66 | |
| 19 | 6646067,09 | 614833,08 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 10,21 | |
| 20 | 6646058,24 | 614853,53 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 22,28 | |
| 21 | 6646049,77 | 614872,98 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 21,21 | |
| 22 | 6646051,05 | 614884,81 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 11,90 | |
| 23 | 6646046,18 | 614892,79 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 9,35 | |
| 24 | 6646033,01 | 614900,76 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 15,39 | |
| 25 | 6646027,25 | 614902,2 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,94 | |
| 26 | 6646013,35 | 614902,53 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 13,90 | |
| 27 | 6646000,5 | 614903,94 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 12,93 | |
| 28 | 6645991,47 | 614903,05 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 9,07 | |
| 29 | 6645975,01 | 614906,94 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 16,91 | |
| 30 | 6645970,28 | 614914,32 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 8,77 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 6645966,44 | 614917,79 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,18 | |
| 32 | 6645961,18 | 614923,44 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 7,72 | |
| 33 | 6645956,29 | 614925,79 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,43 | |
| 34 | 6645952,36 | 614930,97 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,50 | |
| 35 | 6645947,88 | 614931,79 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,55 | |
| 36 | 6645944,61 | 614934,08 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 3,99 | |
| 37 | 6645940,52 | 614940,51 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 7,62 | |
| 38 | 6645938,03 | 614942,18 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 3,00 | |
| 39 | 6645930,37 | 614943,67 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 7,80 | |
| 40 | 6645927,04 | 614947,16 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,82 | |
| 41 | 6645916,57 | 614956,18 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 13,82 | |
| 42 | 6645910,13 | 614960,47 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 7,74 | |
| 43 | 6645908,19 | 614962,4 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 2,74 | |
| 44 | 6645901,18 | 614965,19 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 7,54 | |
| 45 | 6645898,55 | 614965,67 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 2,67 | |
| 46 | 6645889,81 | 614969,25 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 9,44 | |
| 47 | 6645876,55 | 614969,44 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 13,26 | |

Returneres til:

TINGLYST
09 MARS 1995
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 3243

FOREVIST: firmaattest MBK

# Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen(e)

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 228 | Rælingen | 103 | 517 | |

Doknr: 3243 Tinglyst: 09.03.1995 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dokumentet kan tinglyses.
For Rælingen kommune:
2008 Fjerdingby den.....1995.
RÅDMANNEN I RÆLINGEN

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| 9 5 2 2 4 6 7 6 3 | Borettslag Utsikten under avvikling | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

| S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 133 | 11 | B | 133 | 21 | | | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | B | 133 | 12 | B | 133 | 22 | | | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 133 | 13 | B | 133 | 23 | | | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 133 | 14 | B | 133 | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | B | 133 | 15 | B | 133 | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | B | 133 | 16 | B | 133 | 26 | | | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | B | 133 | 17 | B | 133 | 27 | | | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | B | 133 | 18 | B | 133 | 28 | | | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | B | 133 | 19 | B | 133 | 29 | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | B | 133 | 20 | B | 133 | 30 | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 2660 = nevner: 2660

## 4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

**Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameie panterett for kr. 20.000,00 i hver seksjon/leilighet. Panteretten skal ha prioritet etter den første tinglyste ervervsum, senere etter 90 % av verditakst avholdt av godkjent takstmann. Panteretten skal nå som senere være uten opptrinsrett.**
**Panteretten blir tinglyst i seksjonen/leiligheten ved at den blir inntatt i skjøte.**

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

**Nr. 3035** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [ ] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

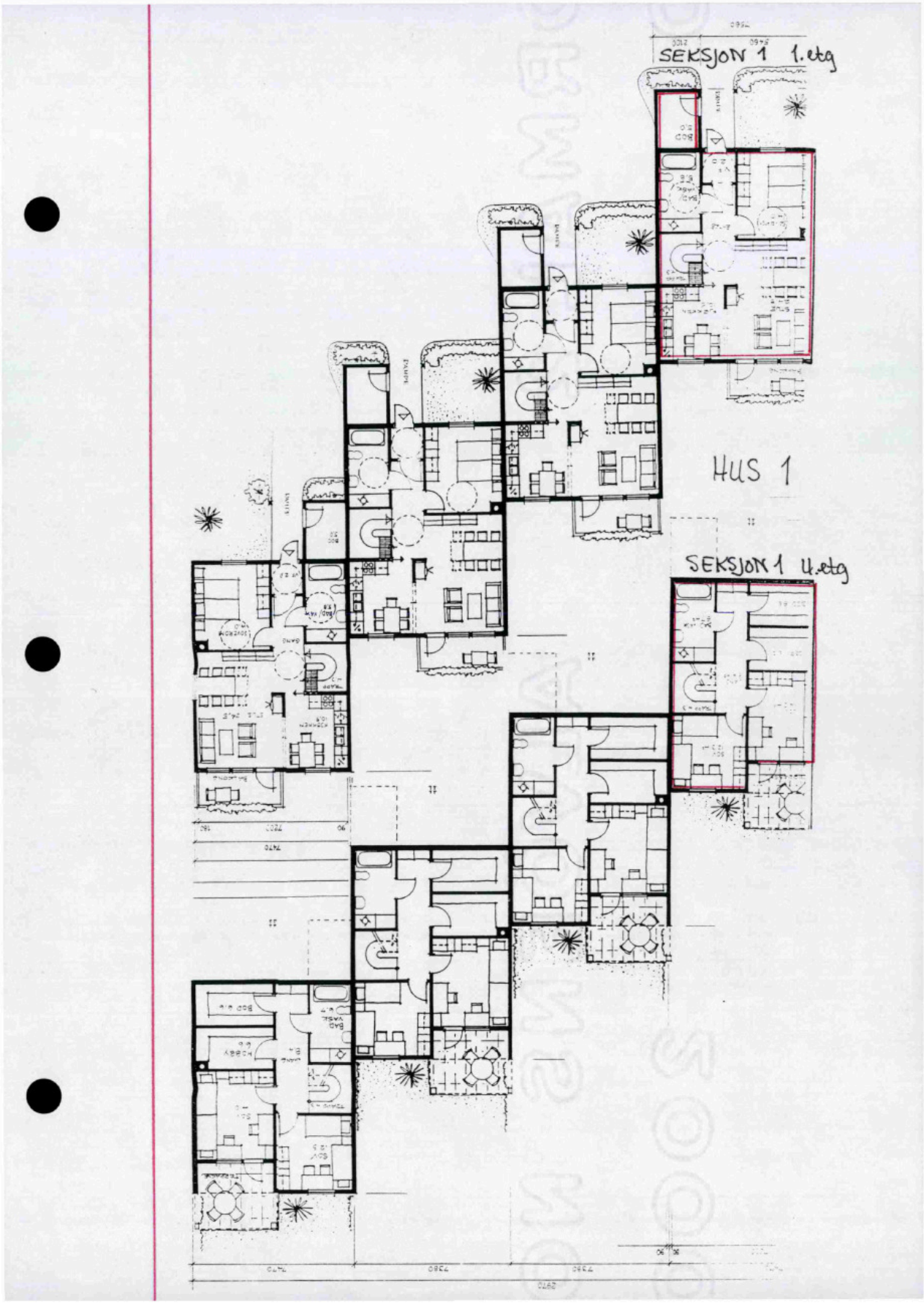
**6. Tegninger m.v.**

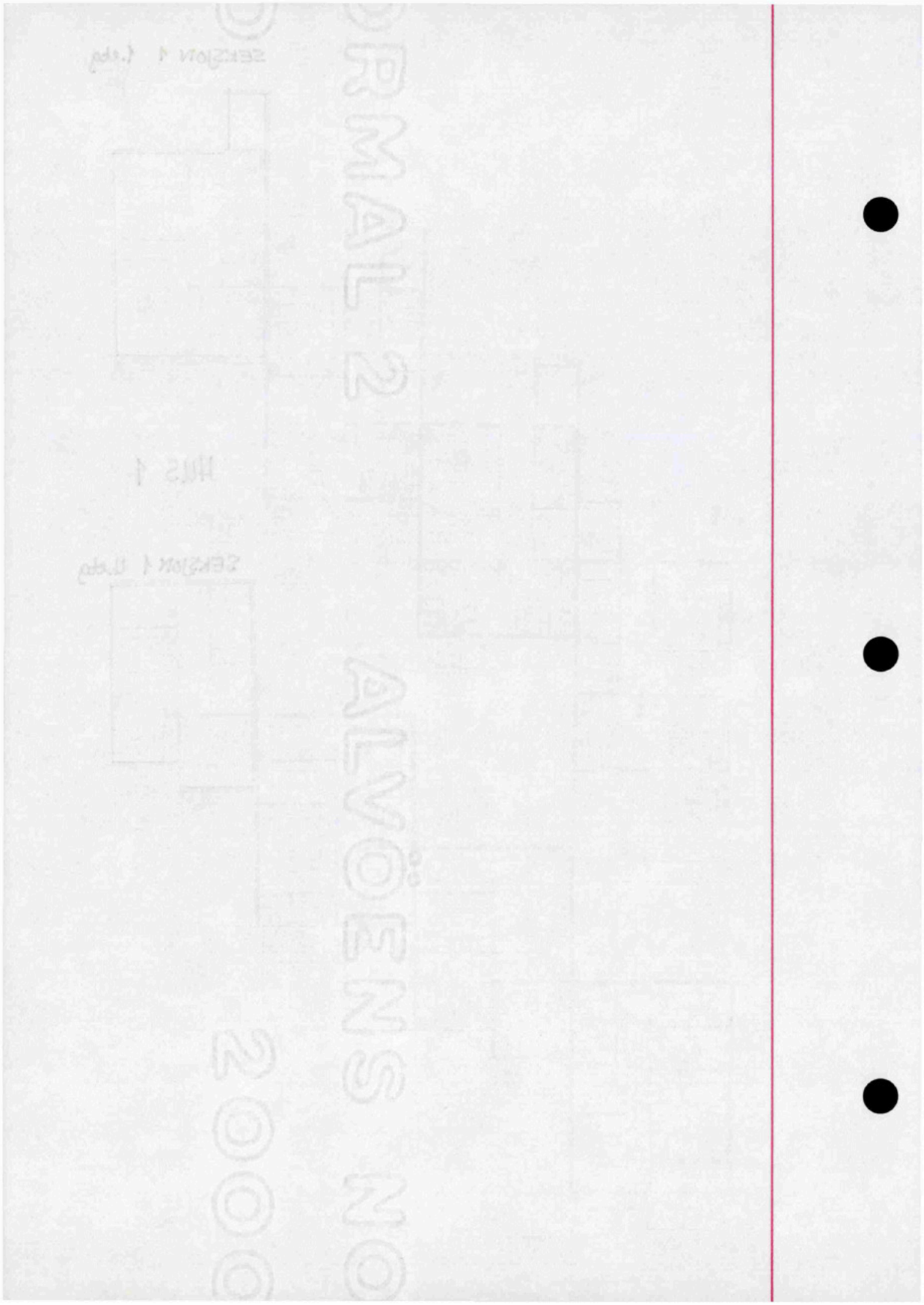
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

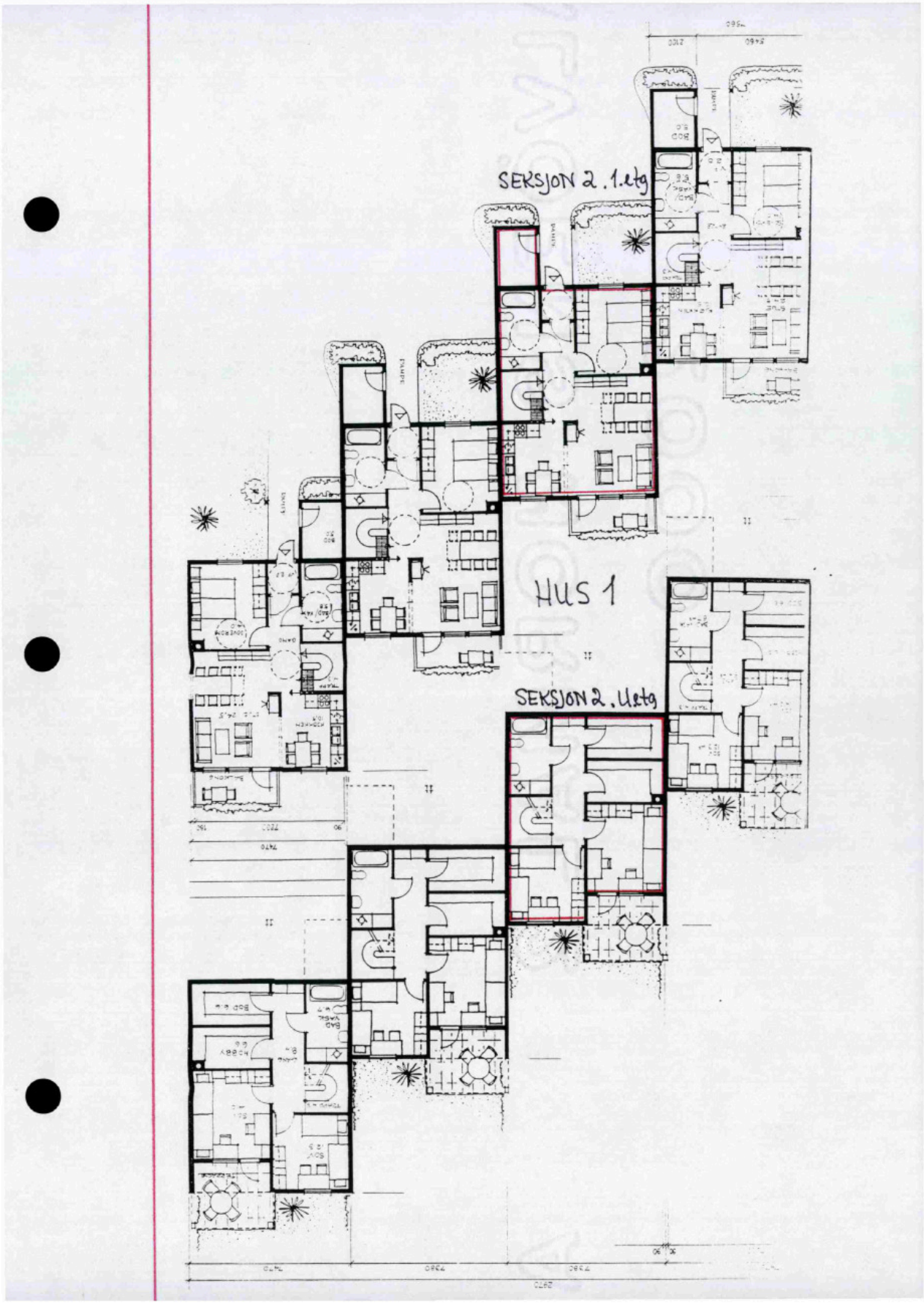
**7. Underskrifter**

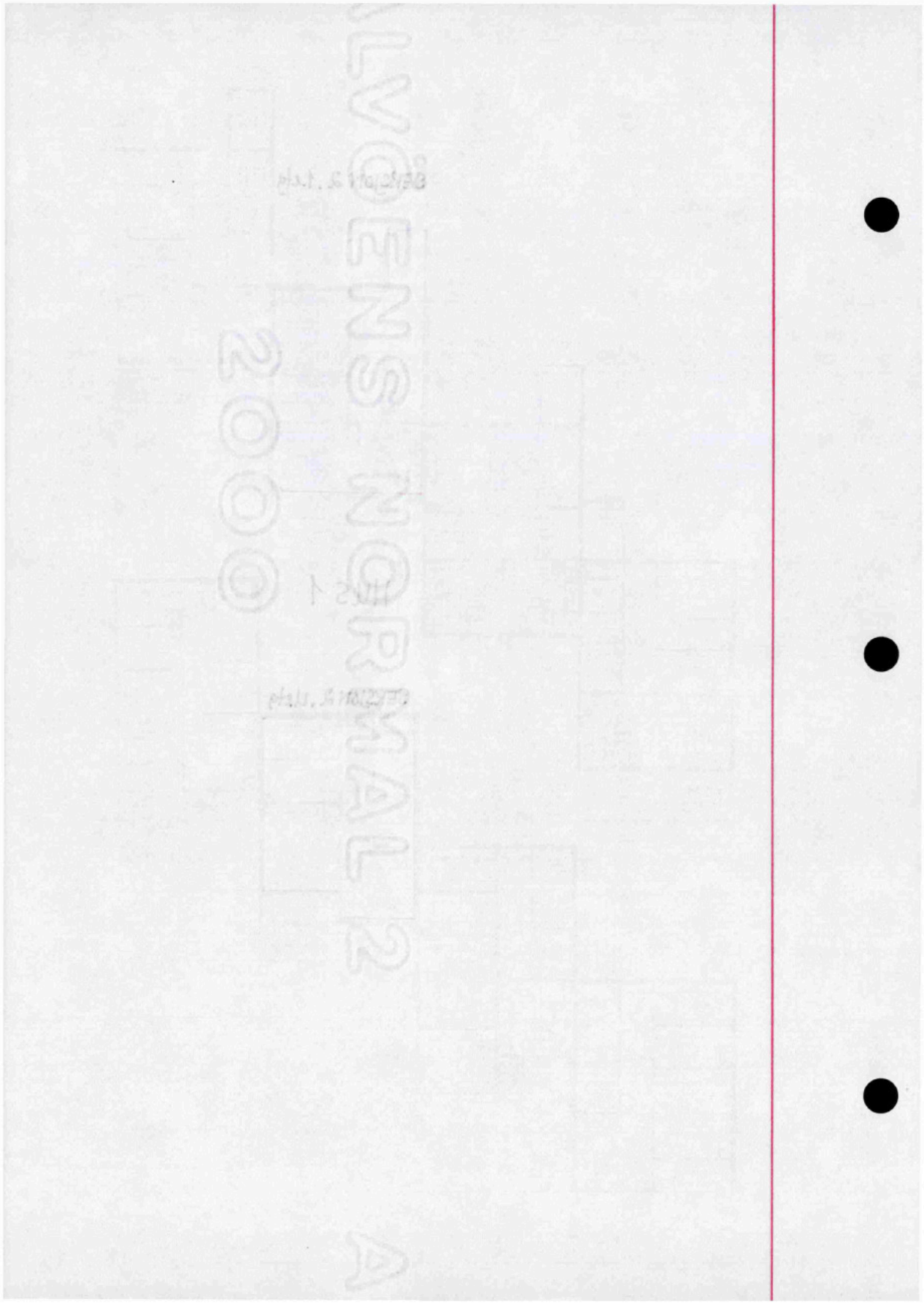
| Sted, dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) |
|---|---|
| Lillestrøm 1/3-95 | FOR BORETTSLAGET UTSIKTEN U.A<br>ERIK TELLE<br>DAGFINN GRØNN |

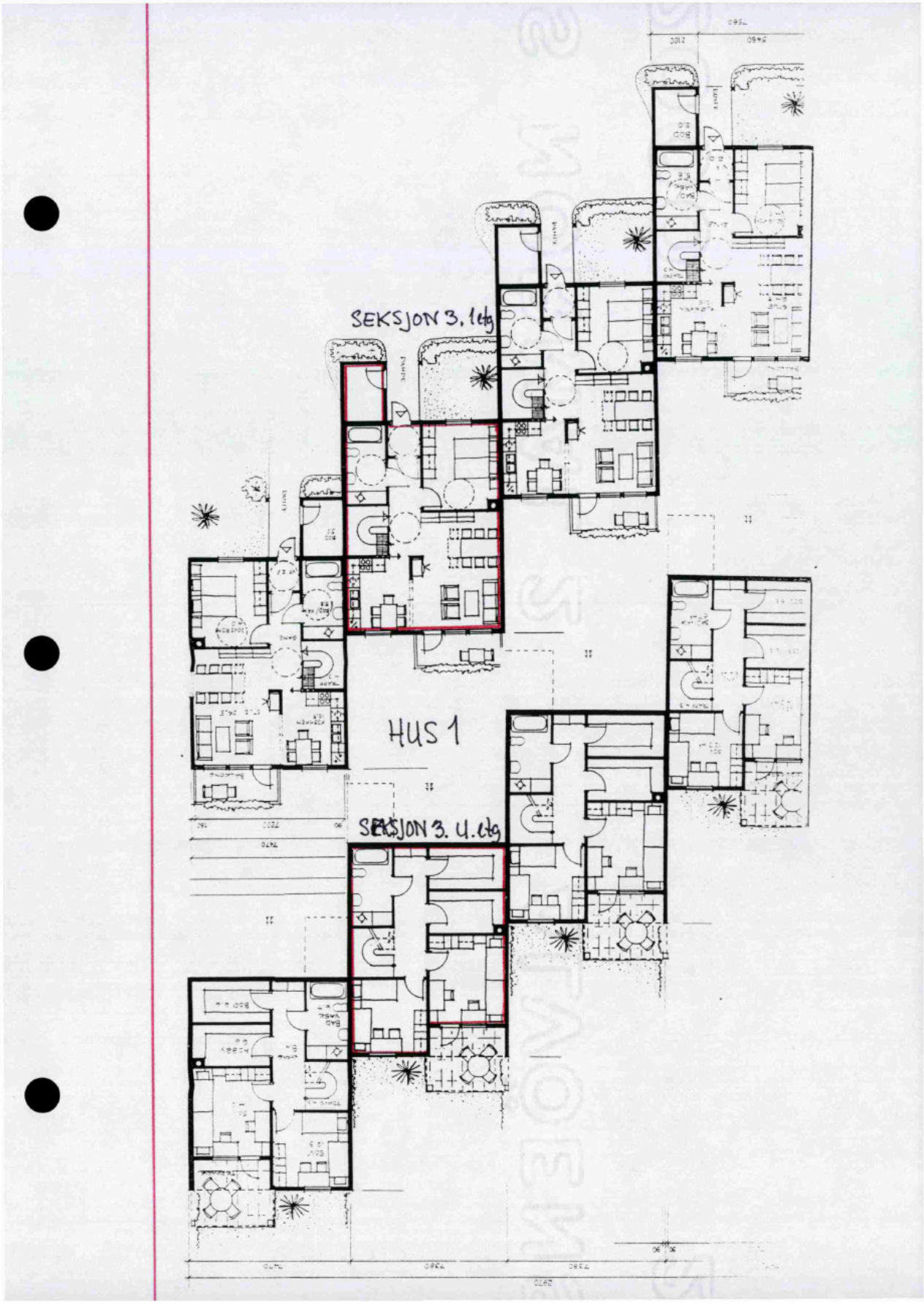
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

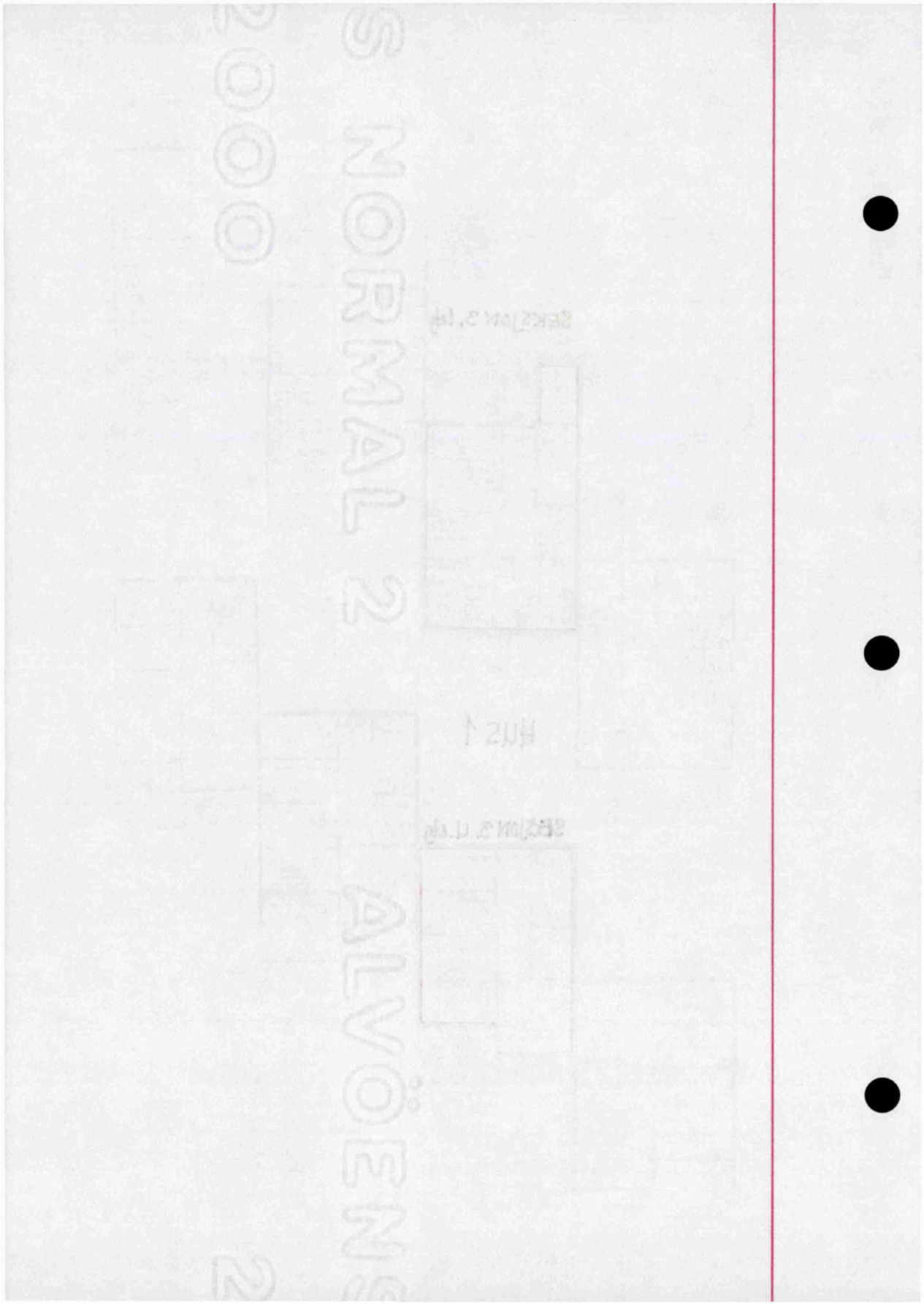

SEKSJON 1 1.etg
HUS 1
SEKSJON 1 4.etg

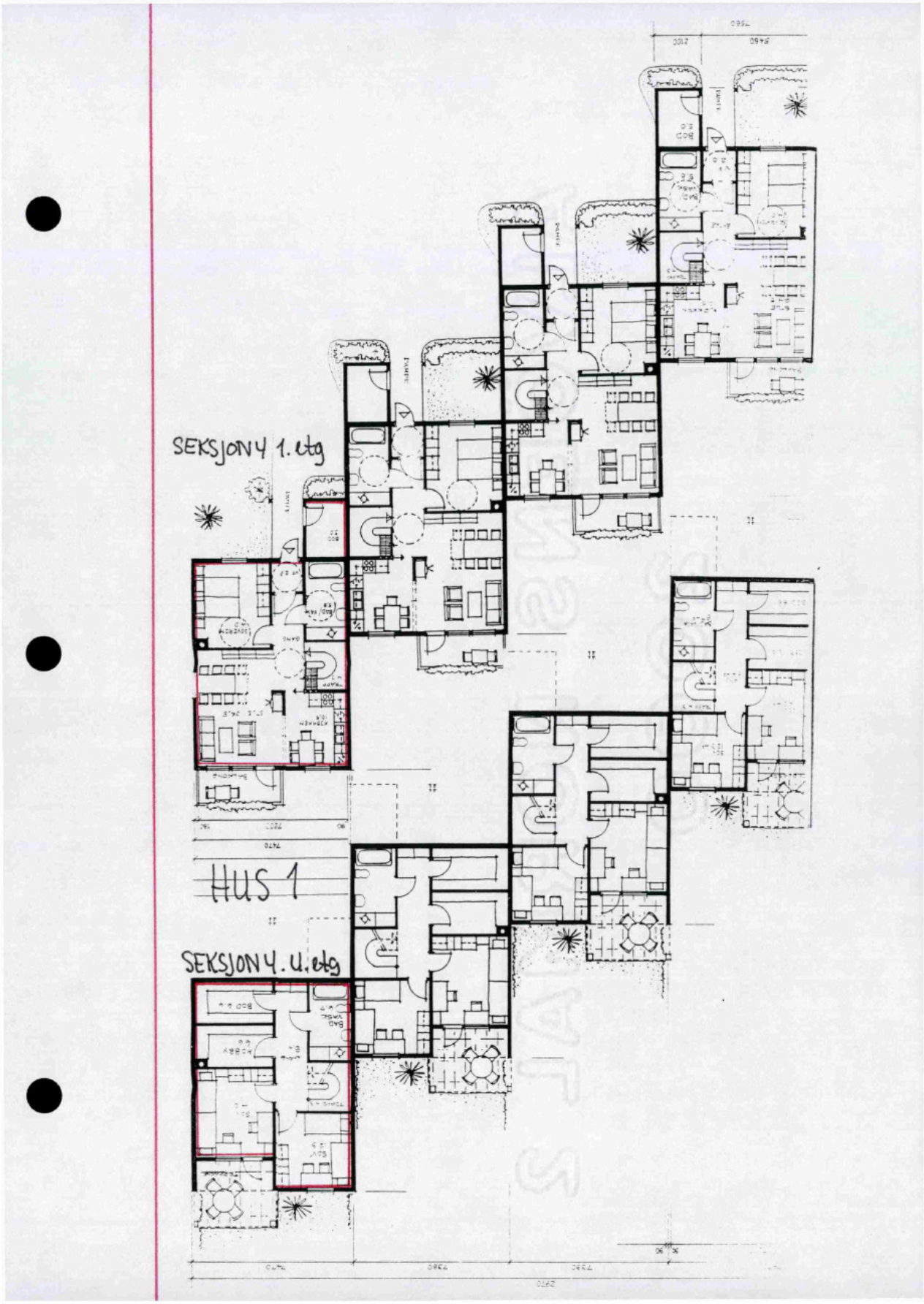


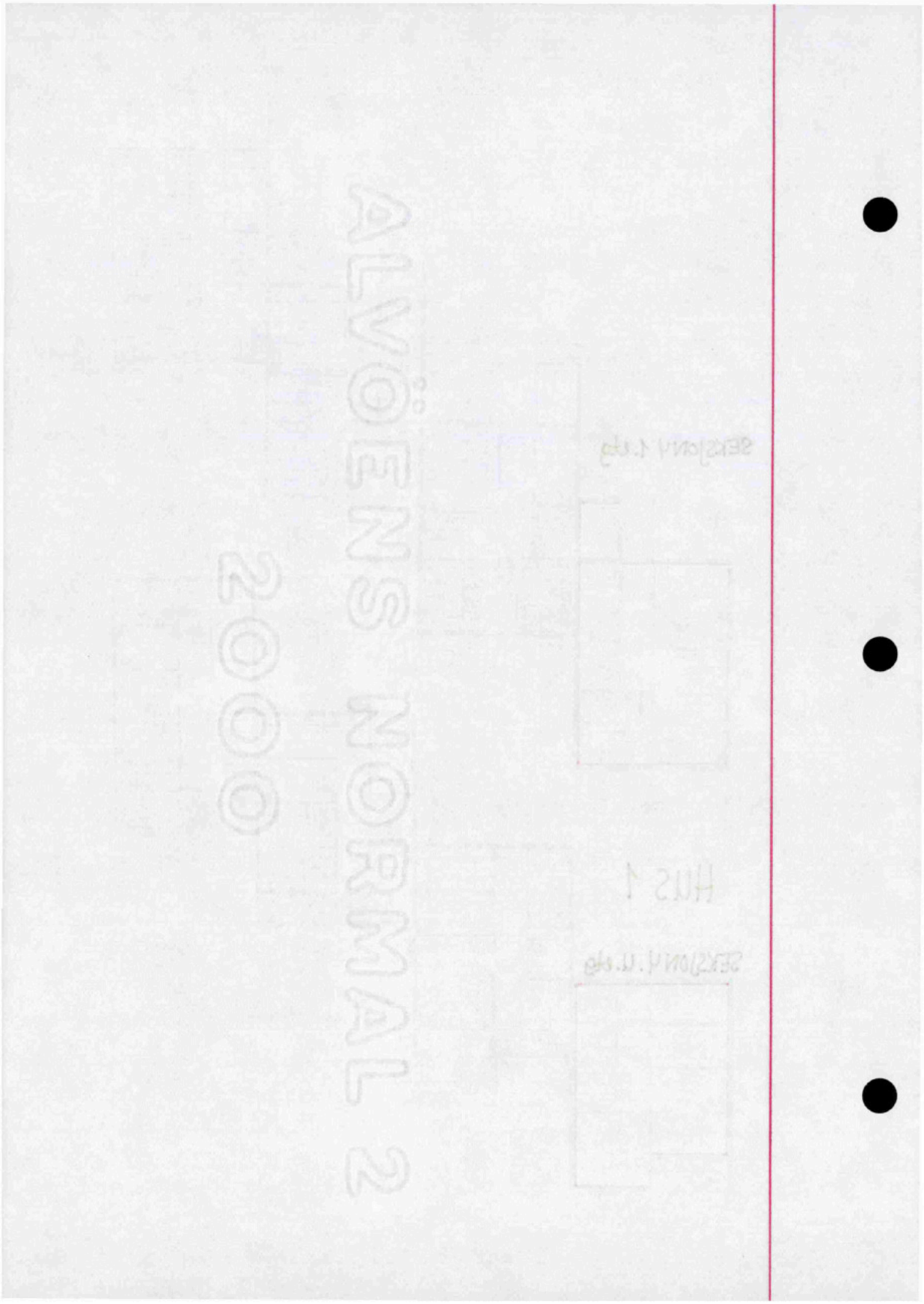

SEKSJON 2. 1.etg
HUS 1
SEKSJON 2. Uetg

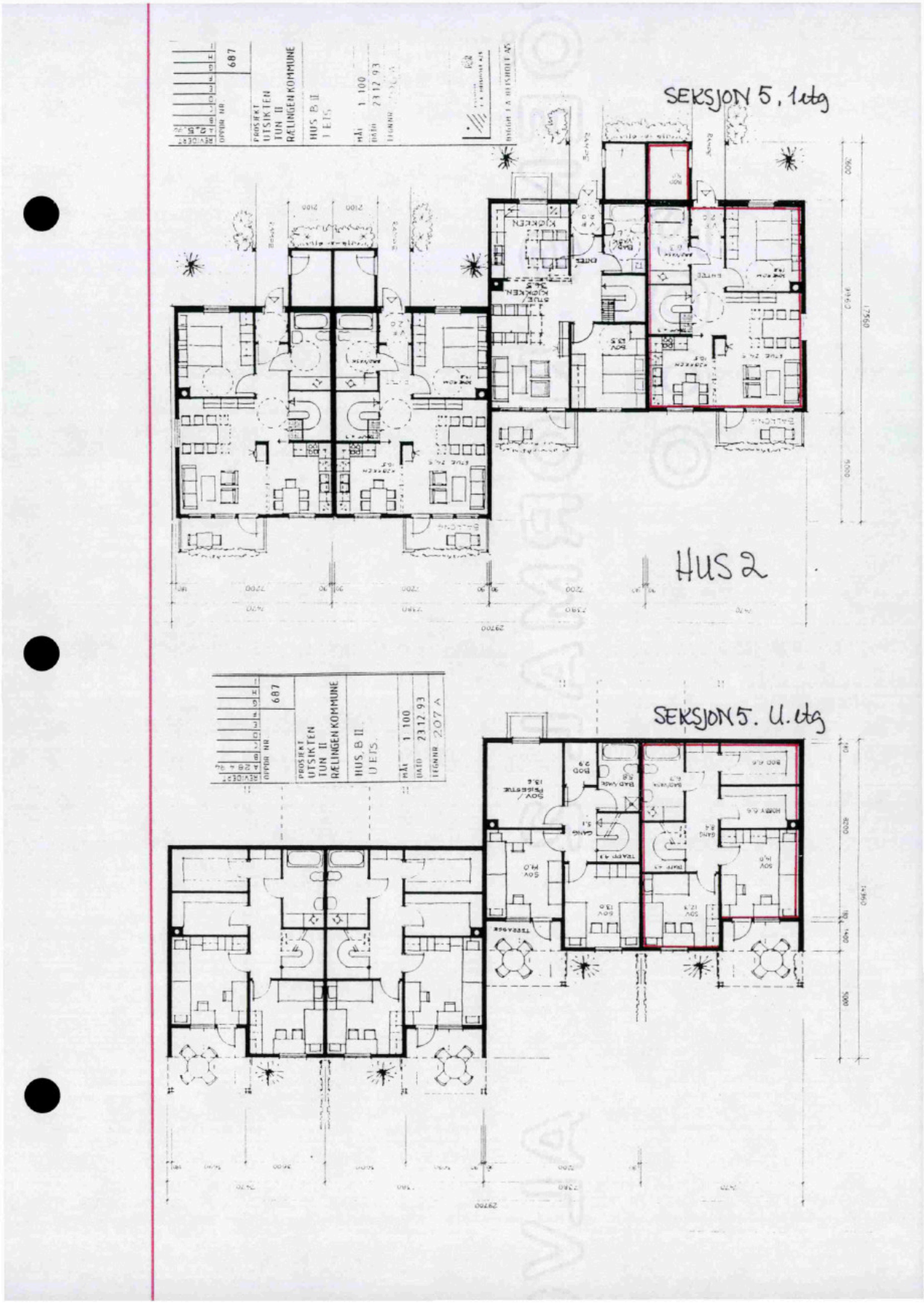

KLVGENSINGRMAL
2000

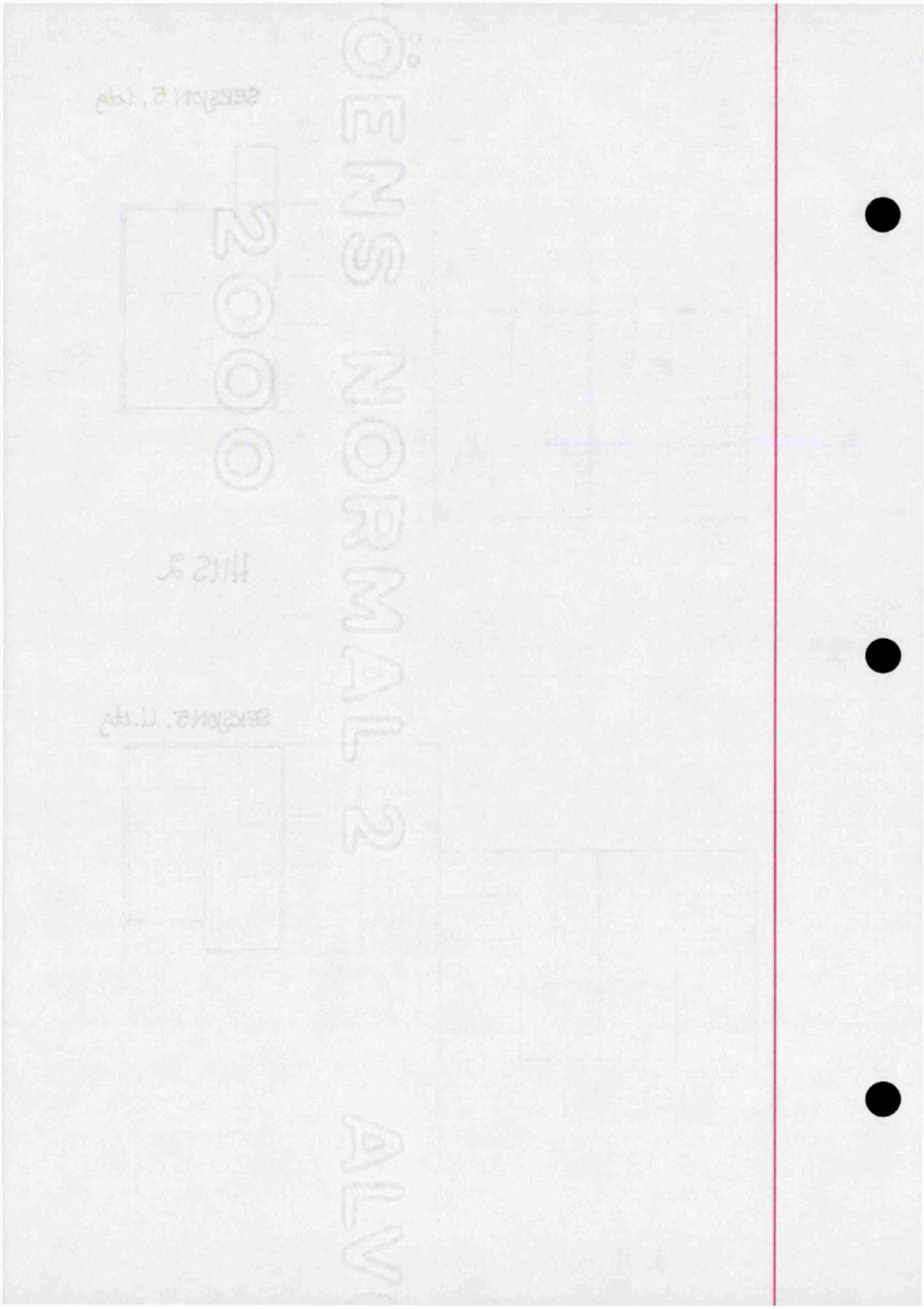

SEKSJON 3. 1.etg
HUS 1
SEKSJON 3. 4.etg

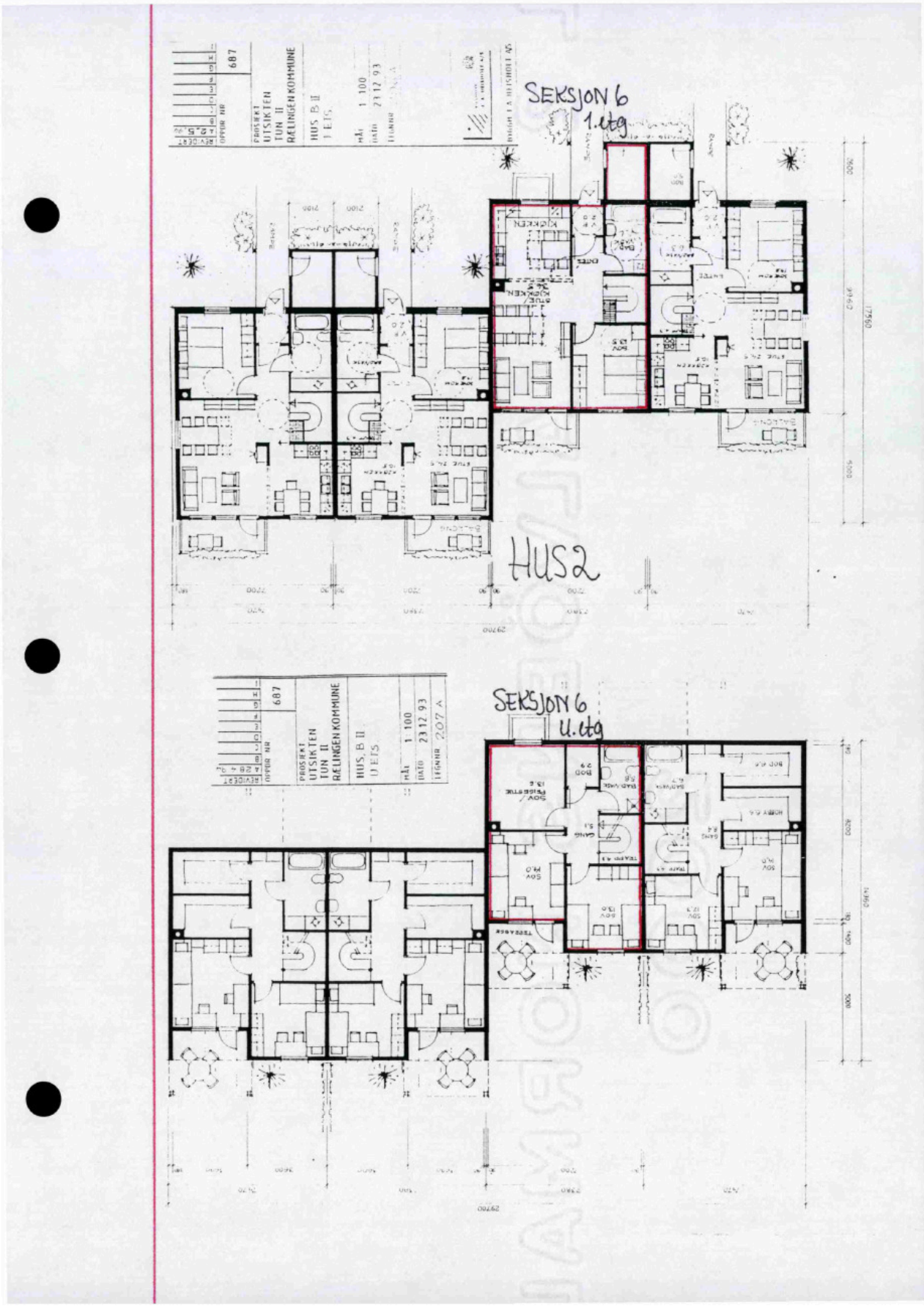

NORMAL 2
ALVO:


SEKSJON 4 1. etg
HUS 1
SEKSJON 4. U. etg

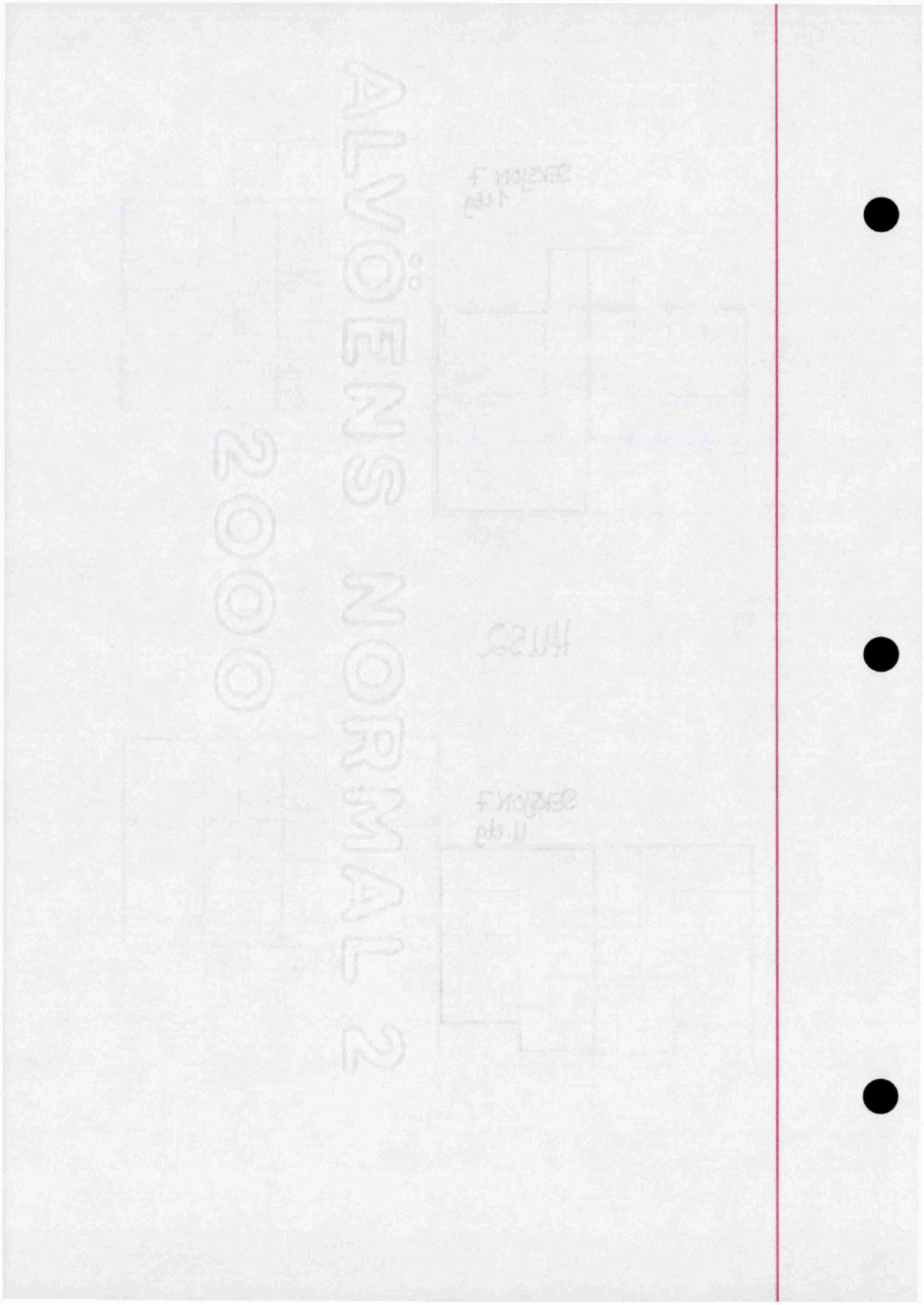

ALVØENS NORMAL 2
2000

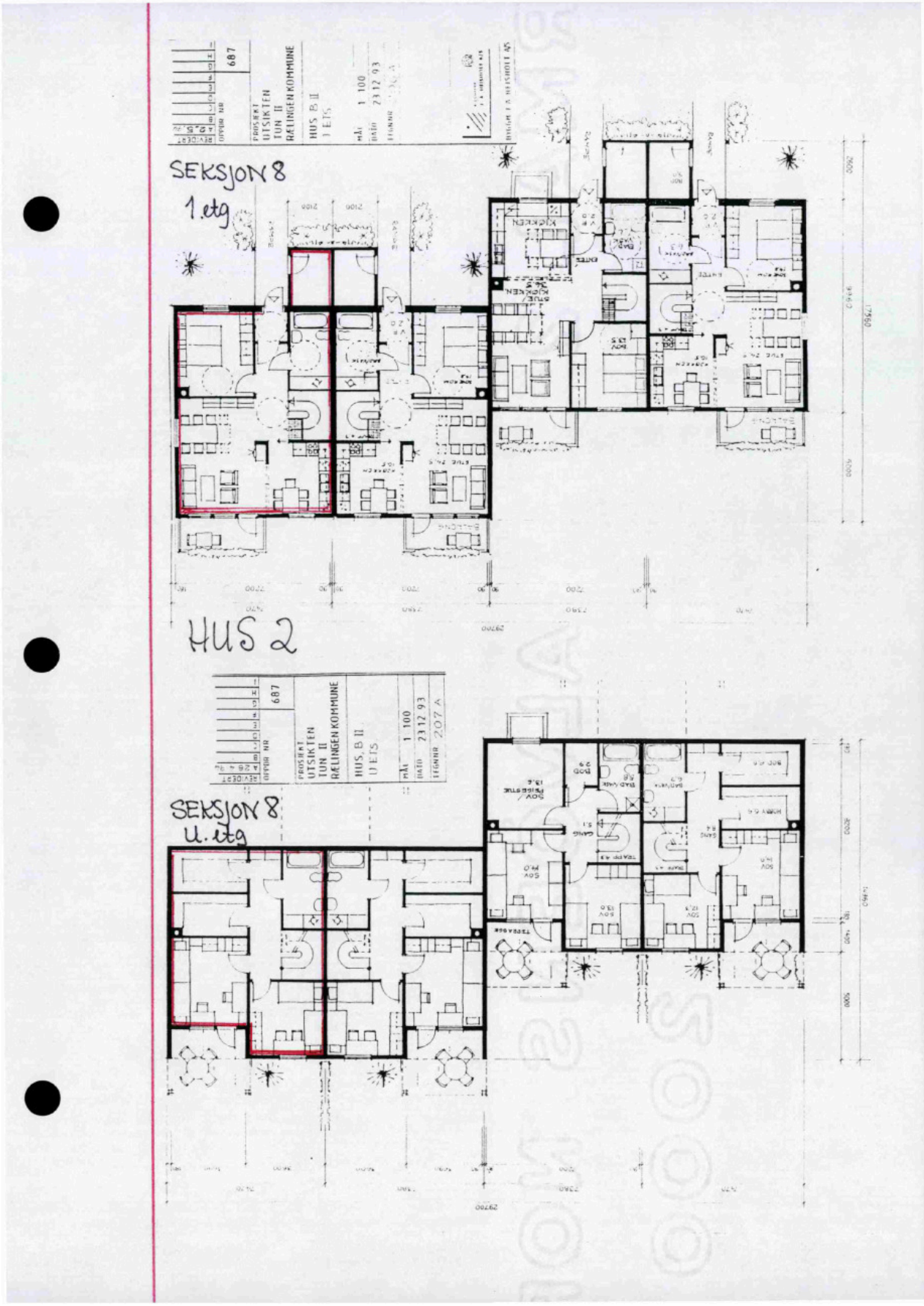

SEKSJON 5, 1.etg
HUS 2
SEKSJON 5. U.etg
687
PROSJEKT
UTSIKTEN
TUN II
RÆLINGEN KOMMUNE
HUS. B II
U.ETG.
MÅL 1:100
DATO 23.12.93
TEGNNR 207 A

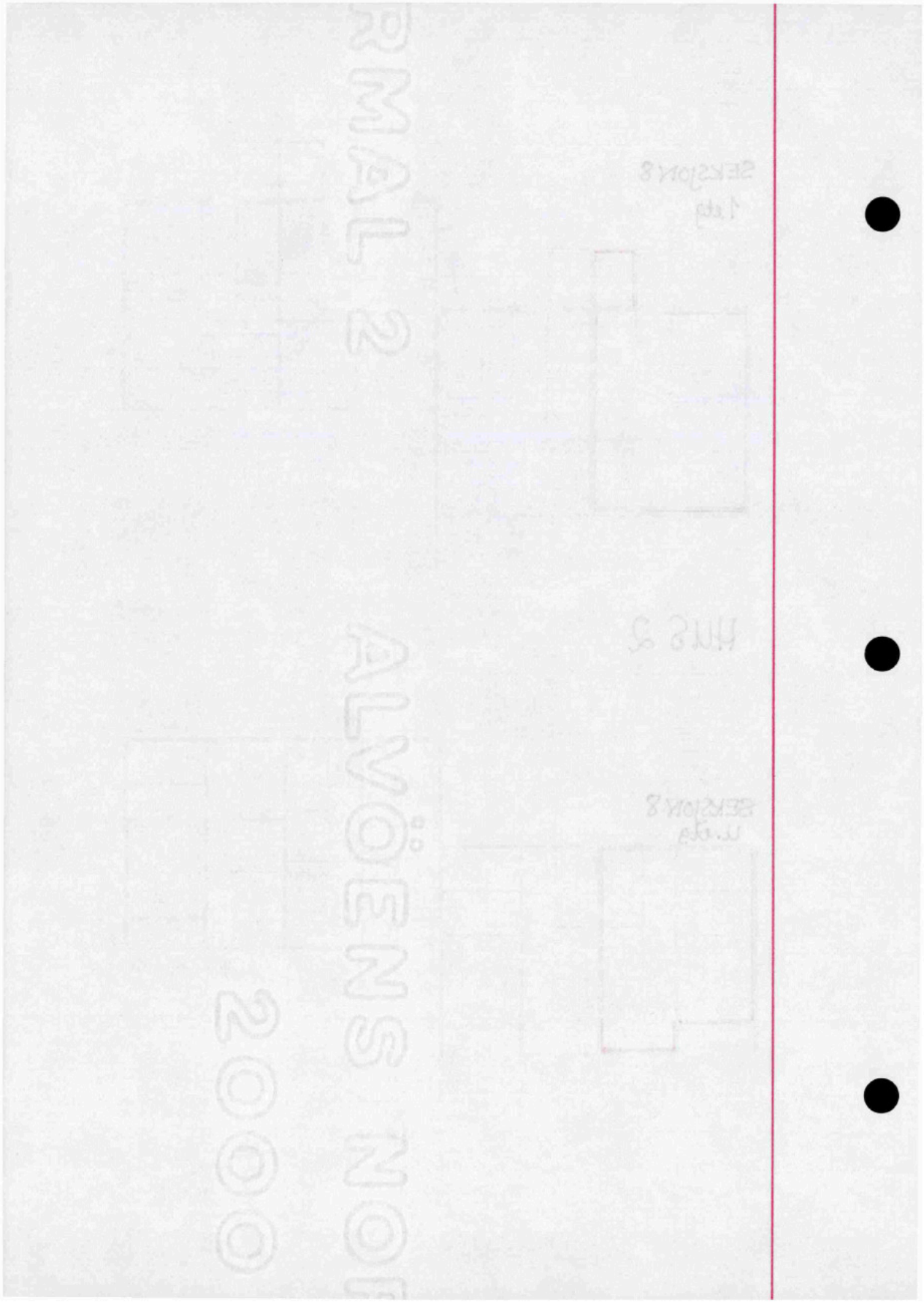


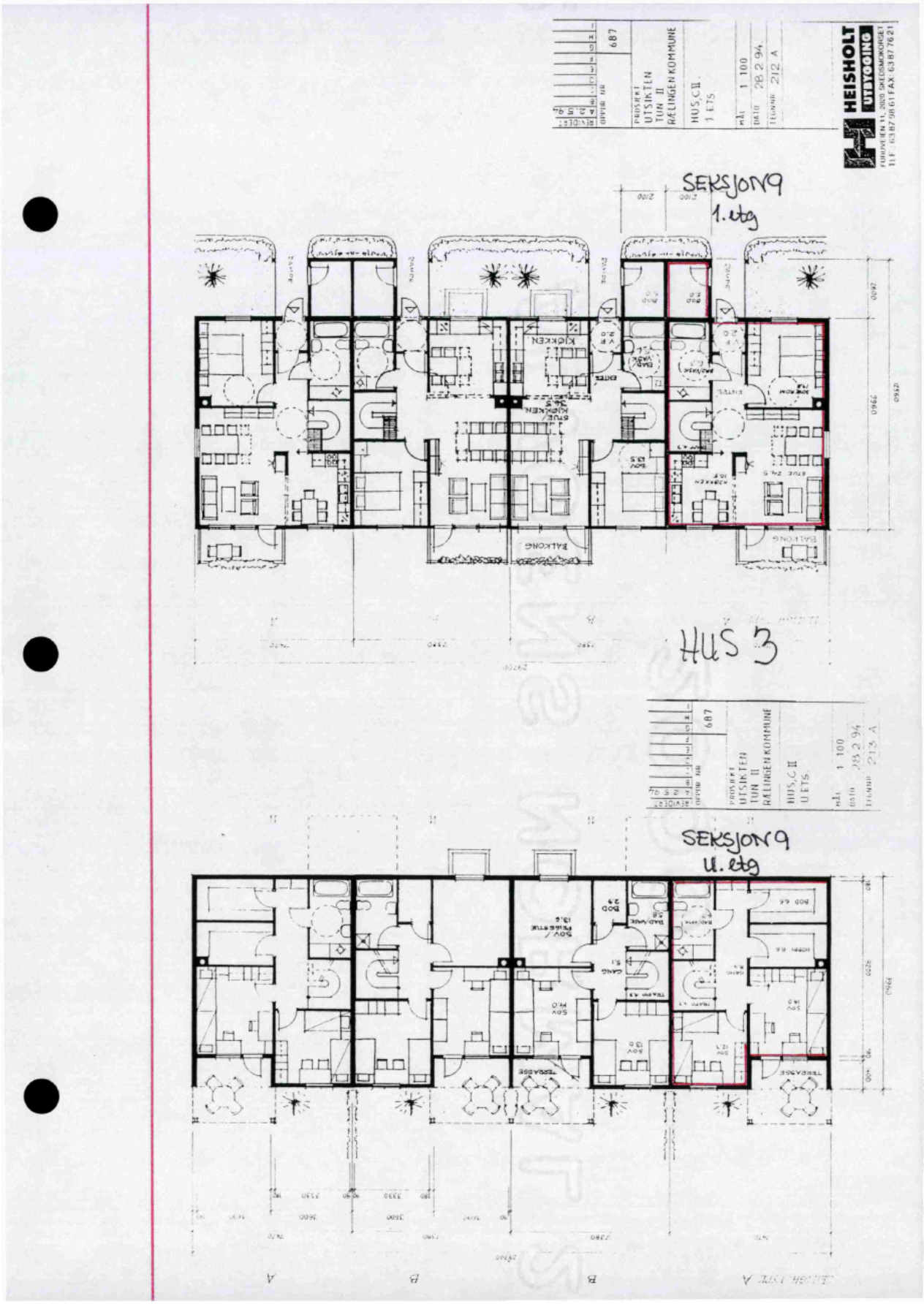

SEKSJON 6
1.etg
HUS 2
SEKSJON 6
U.etg

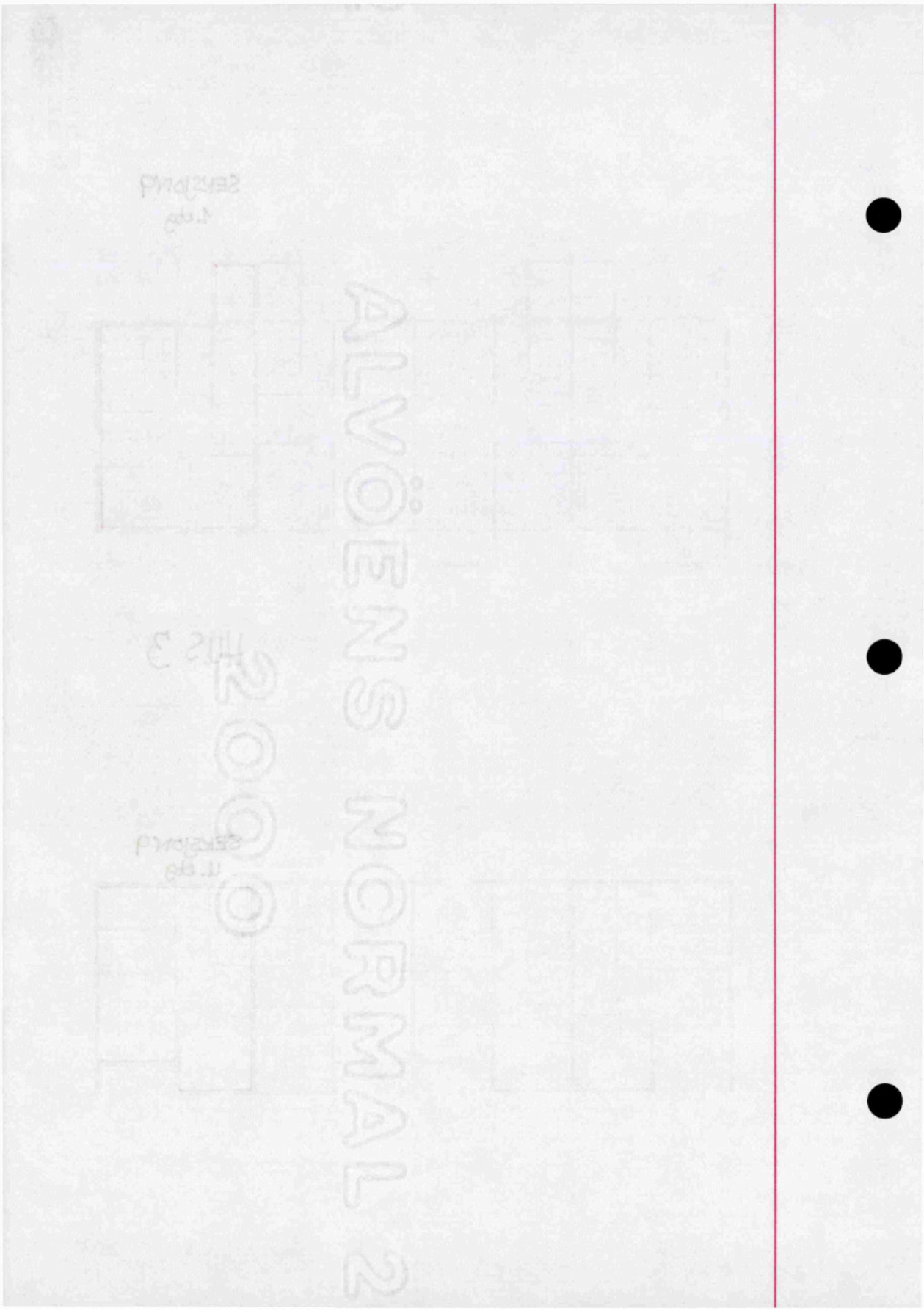

SEKSJON 7
1.etg
HUS2
SEKSJON 7
U.etg

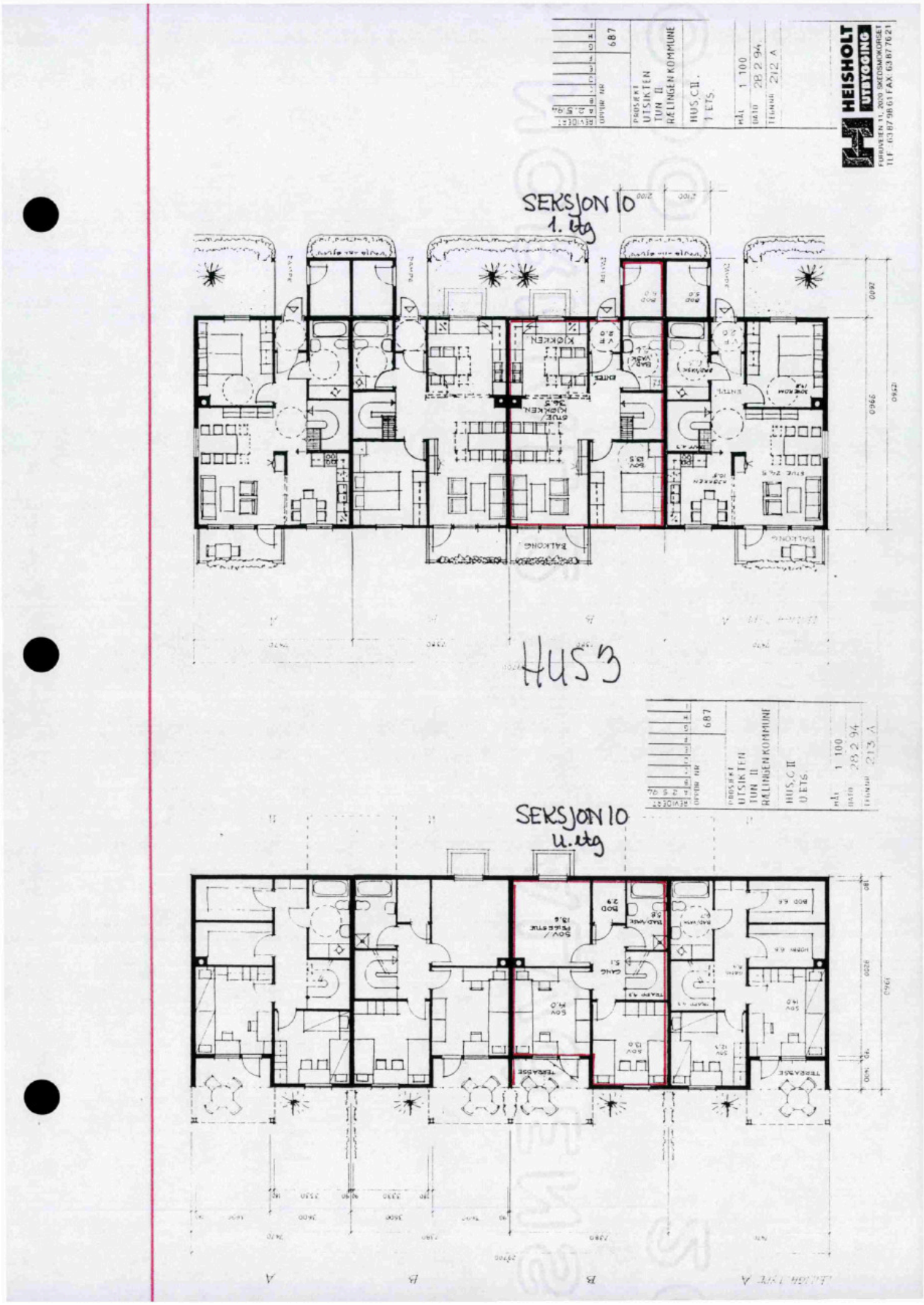

ALVOENS NORMAL 2
2000

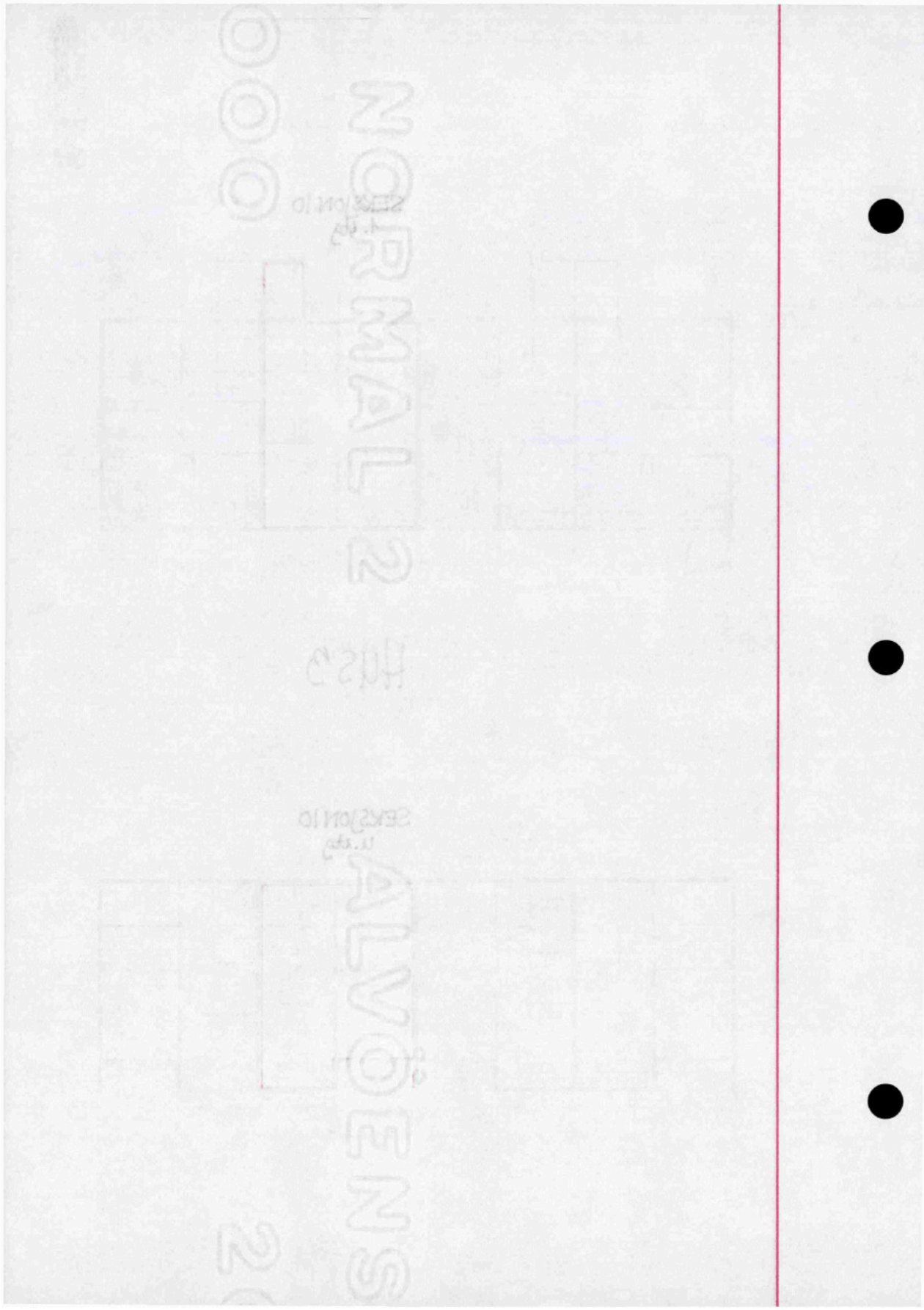

SEKSJON 8
1.etg
HUS 2
SEKSJON 8
U.etg

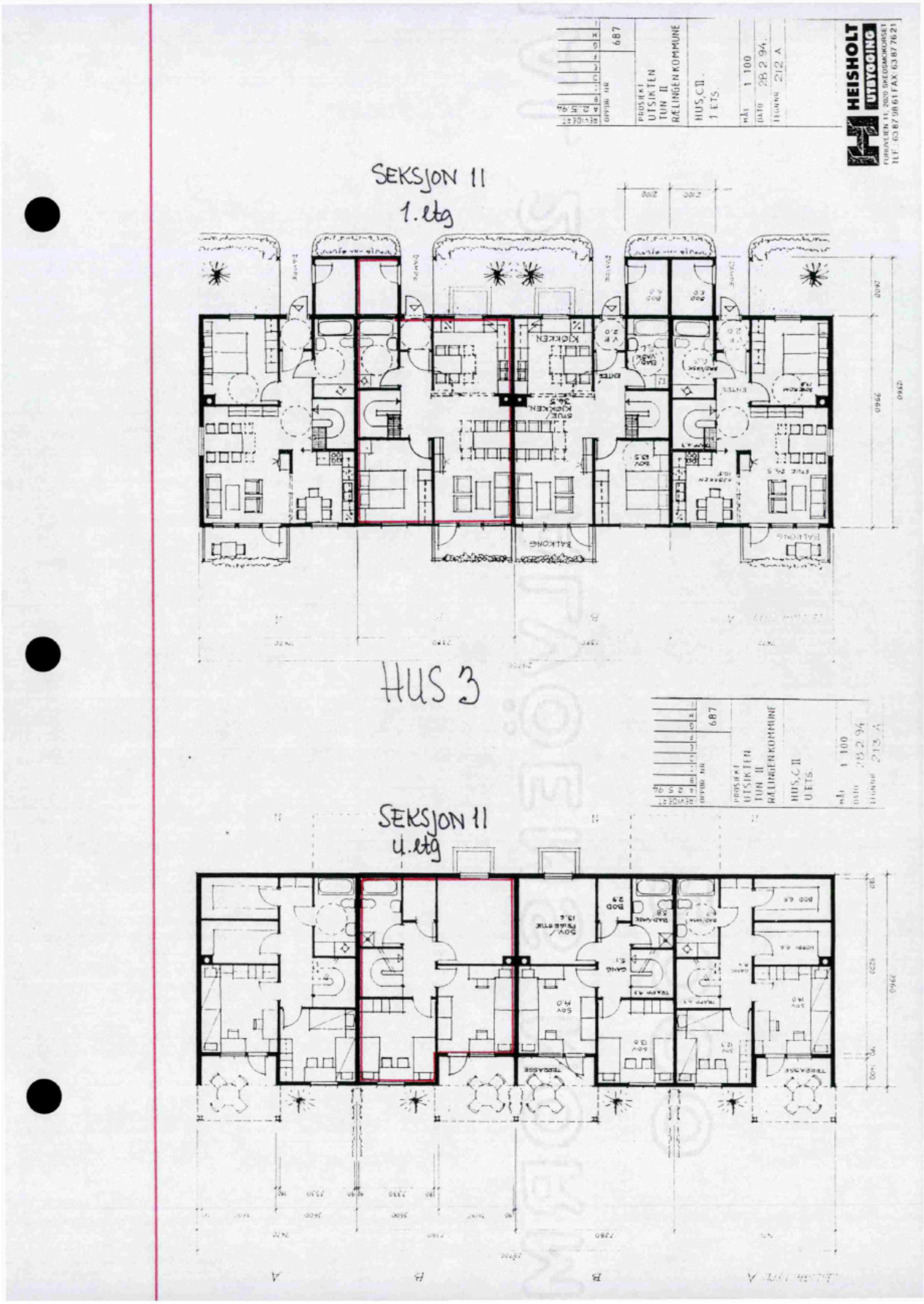


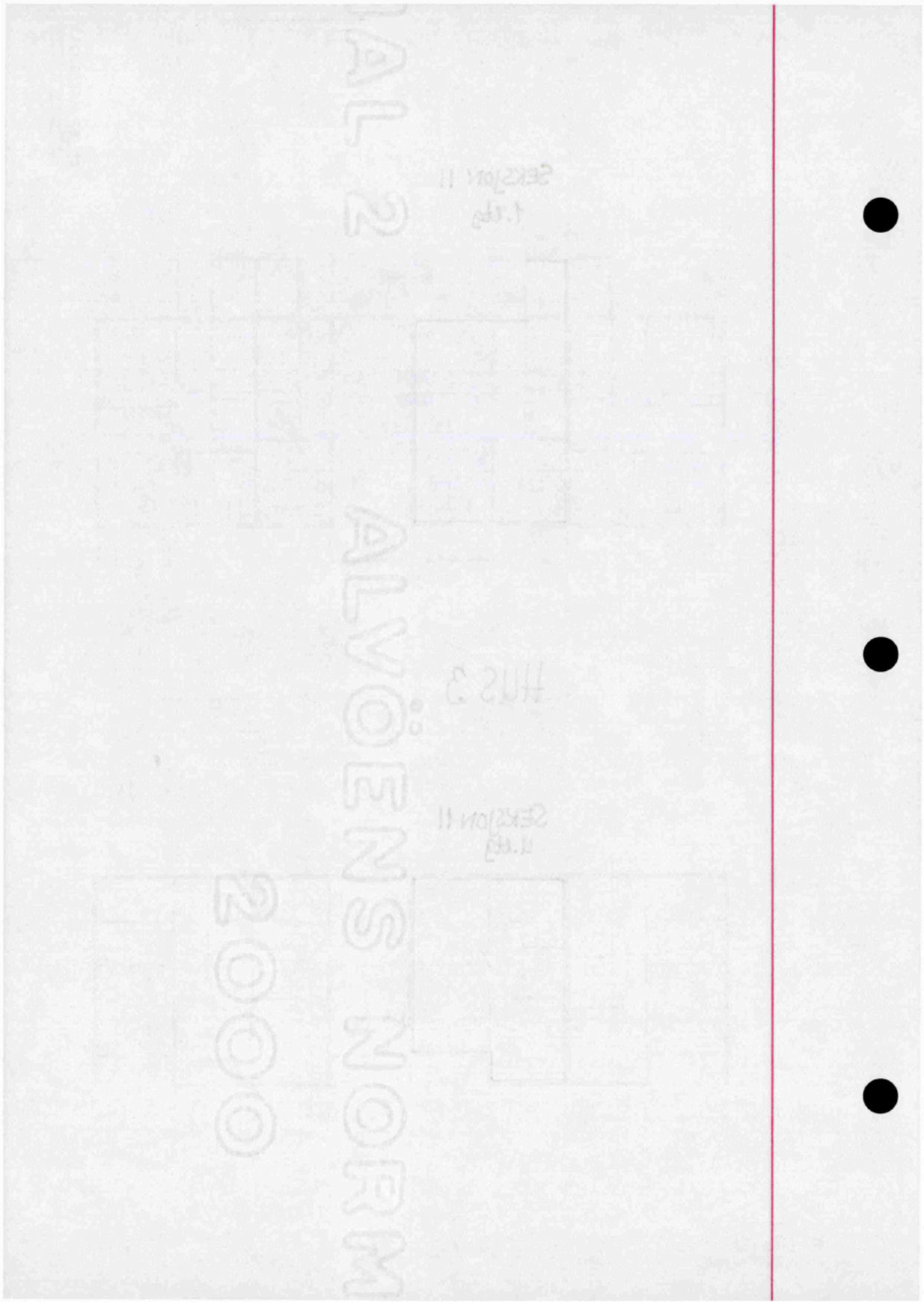

HEISHOLT UTVIKLING
SEKSJON 9
1. etg
HUS 3
SEKSJON 9
U. etg

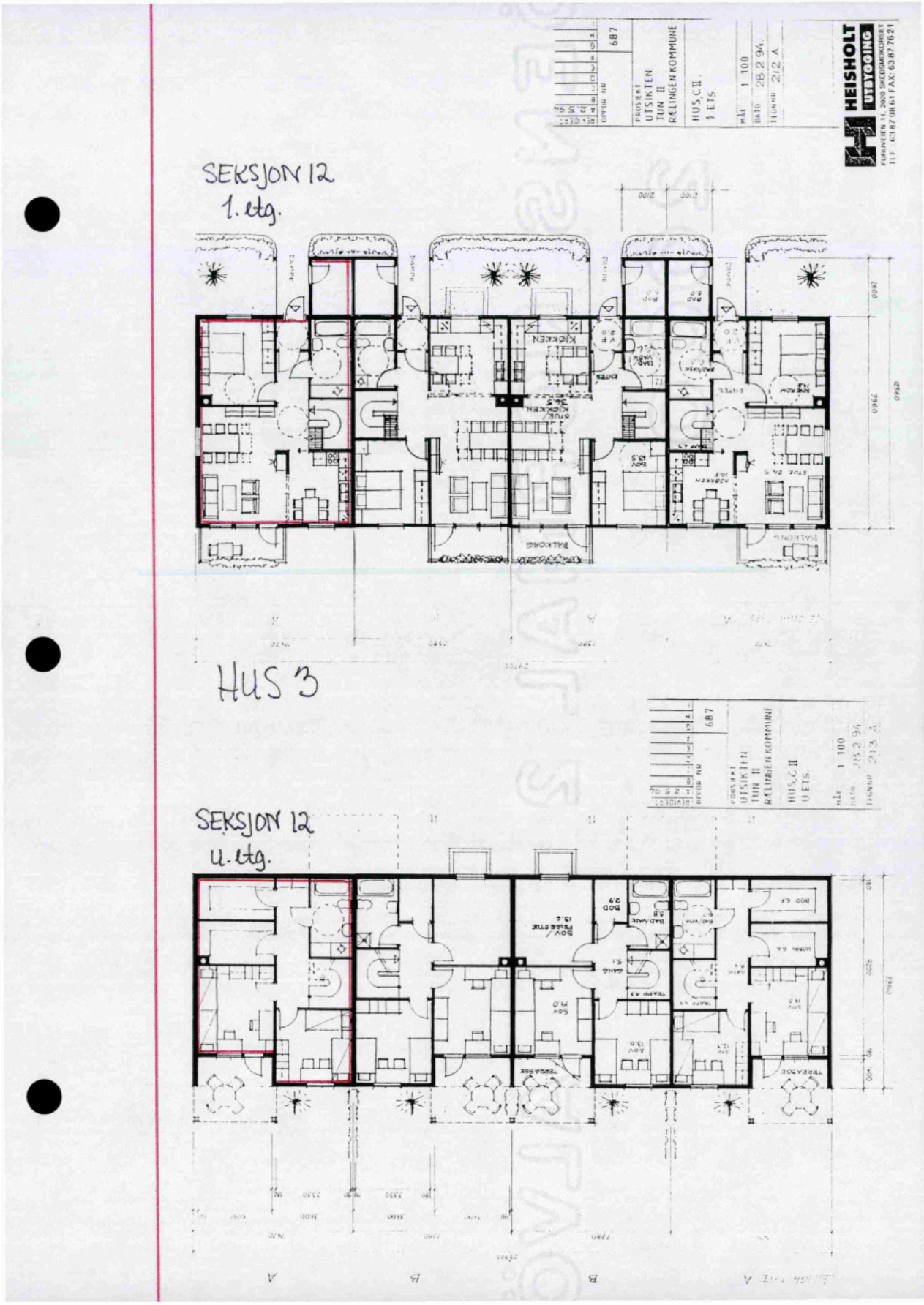

ALVOENSNORMAL 2

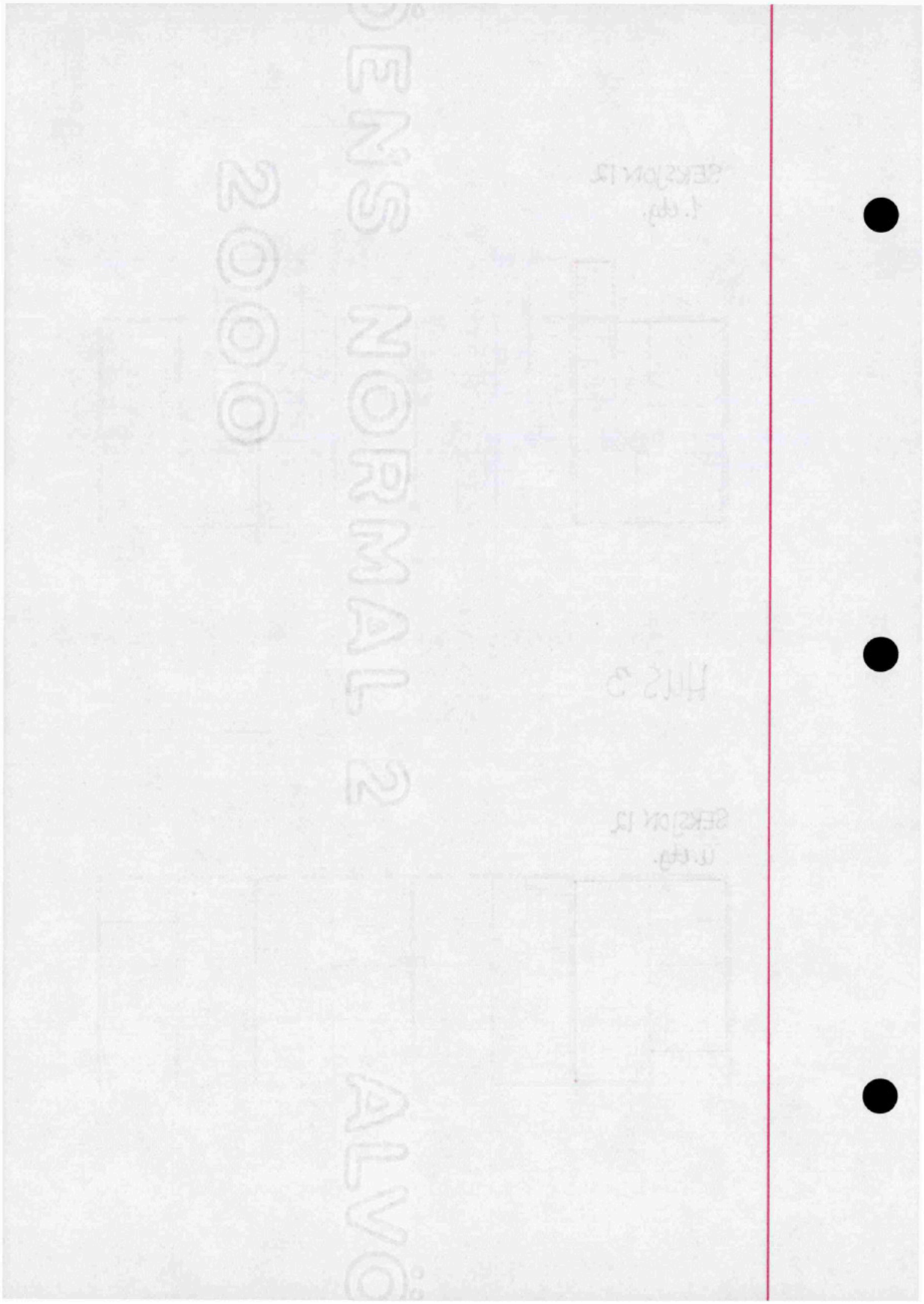

HEISHOLT UTBYGGING
PROSJEKT UTSIKTEN TUN II RÆLINGEN KOMMUNE
HUS C II 1 ETS.
SEKSJON 10
1. etg
HUS 3
HUS C II U ETS
SEKSJON 10
U. etg


NORMALEN
ALVOEN

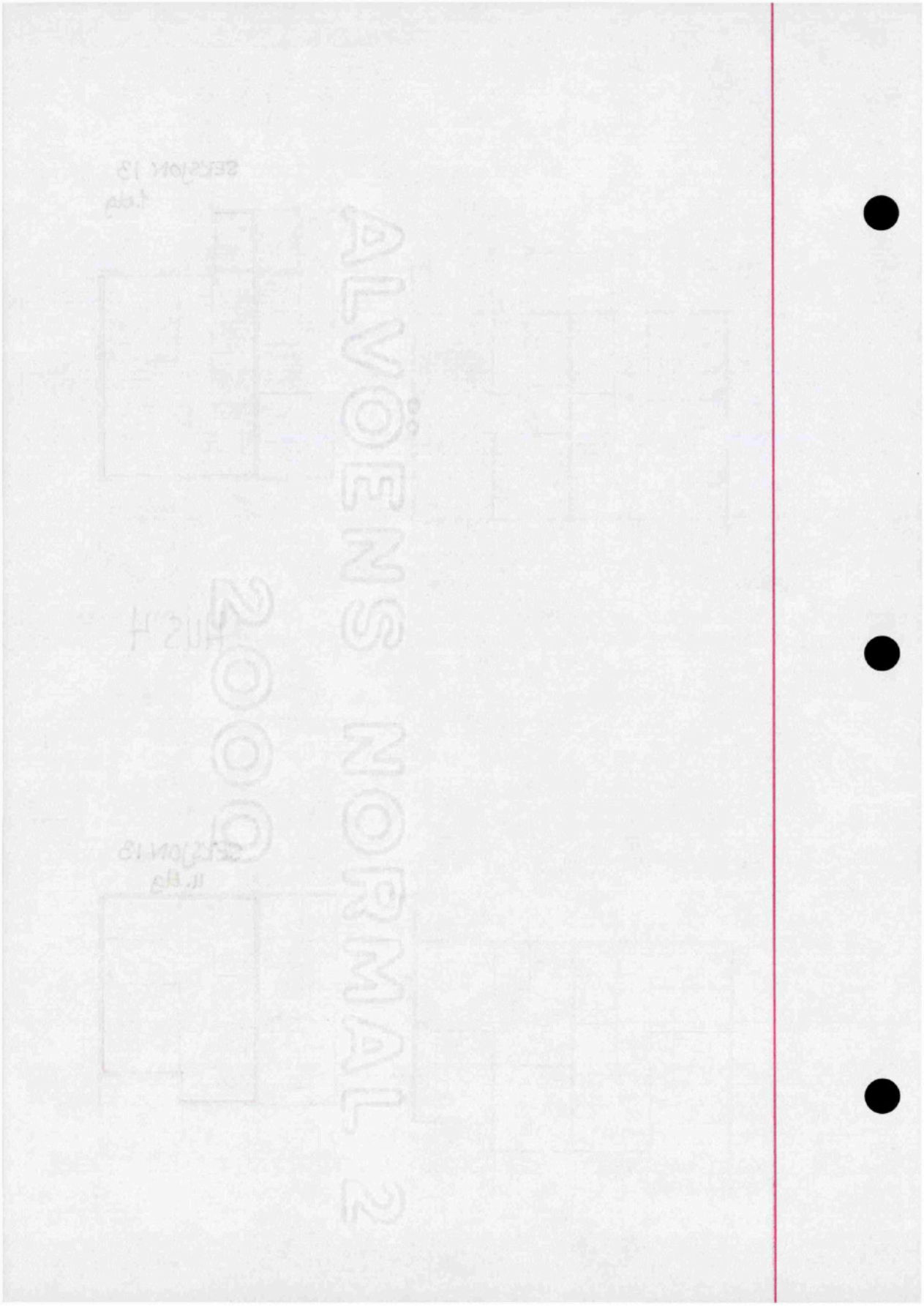

SEKSJON 11
1. etg
HUS 3
SEKSJON 11
4. etg



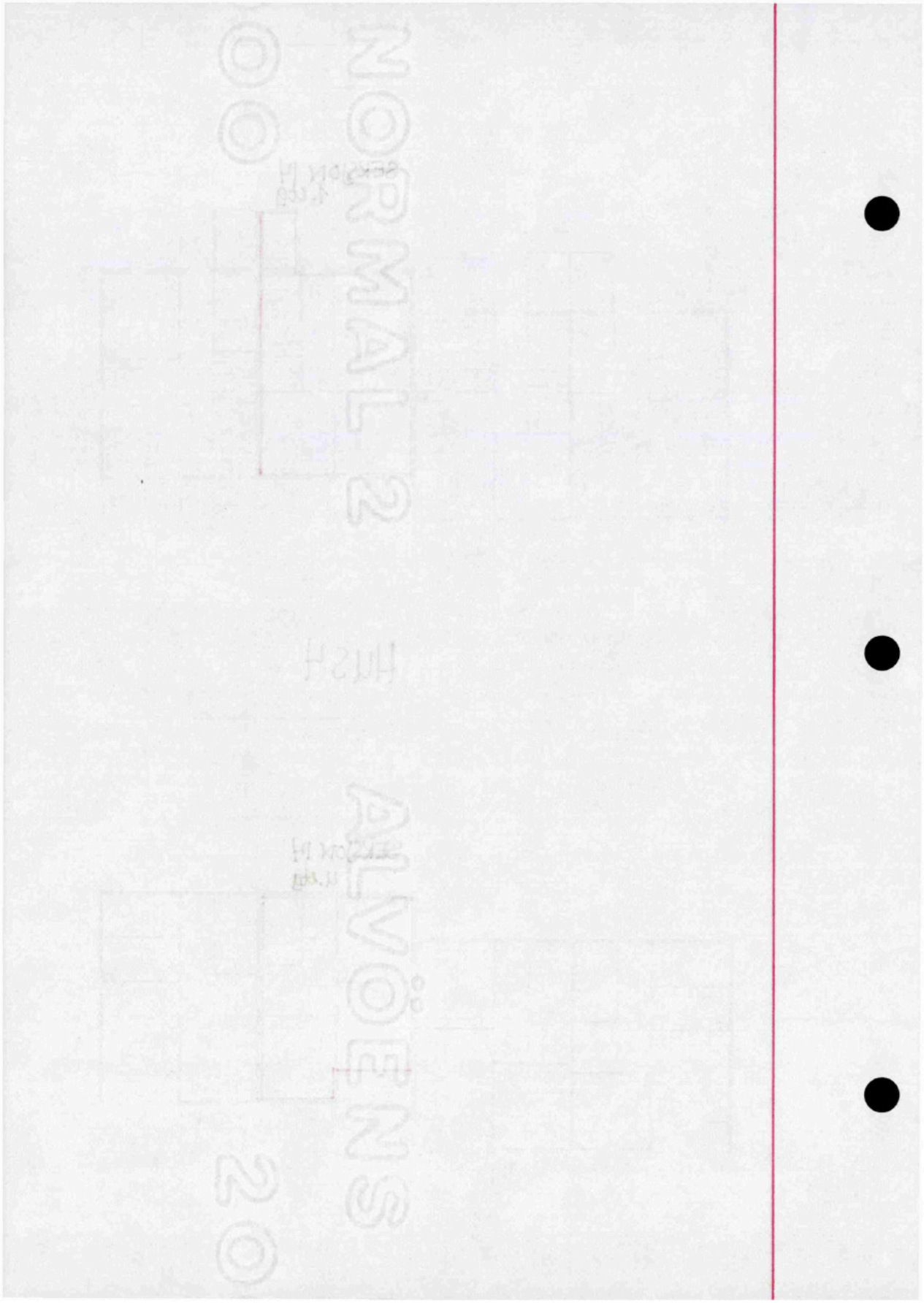

HEISHOLT UTSTYGING
SEKSJON 12
1. etg.
HUS 3
SEKSJON 12
u. etg.

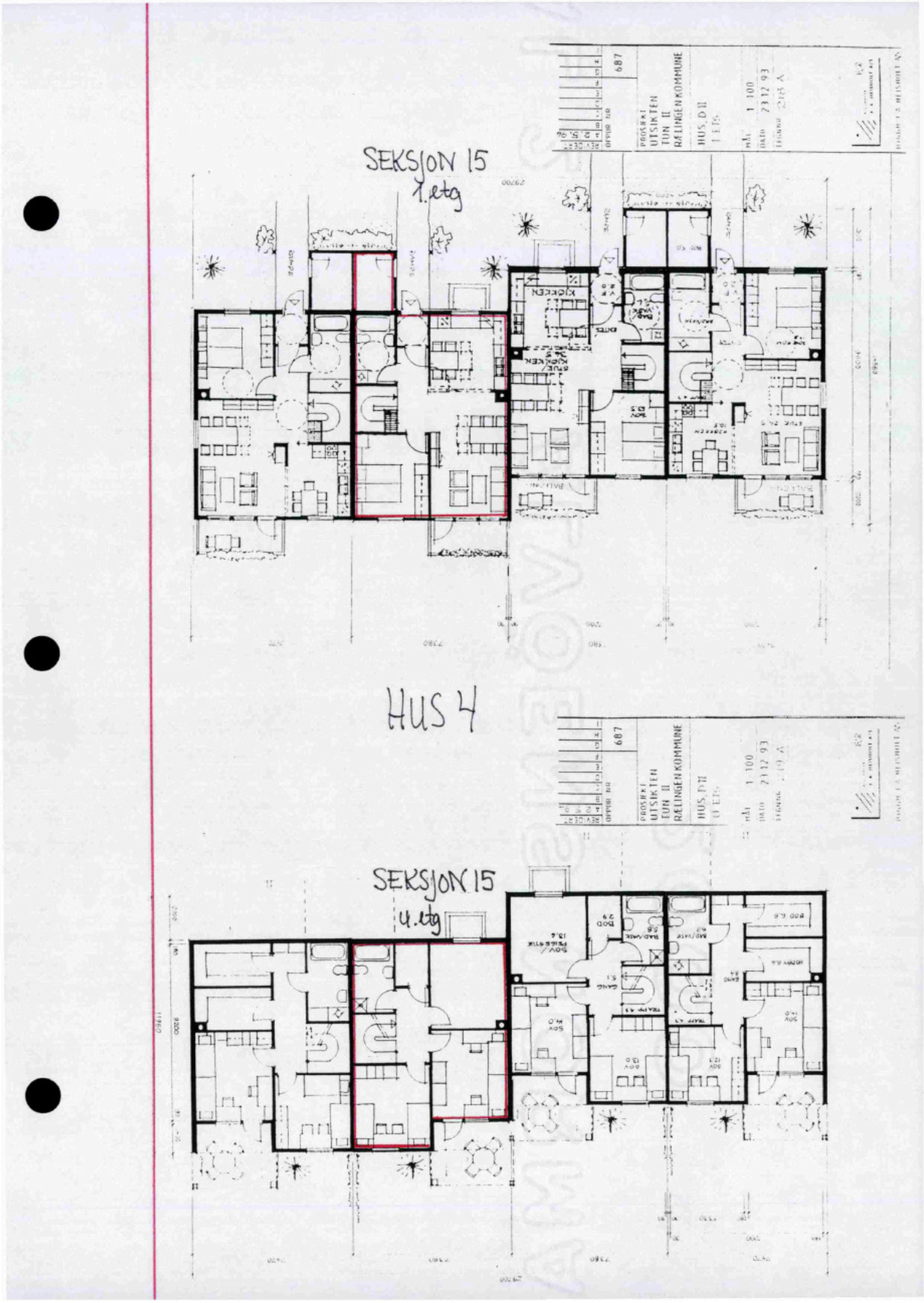


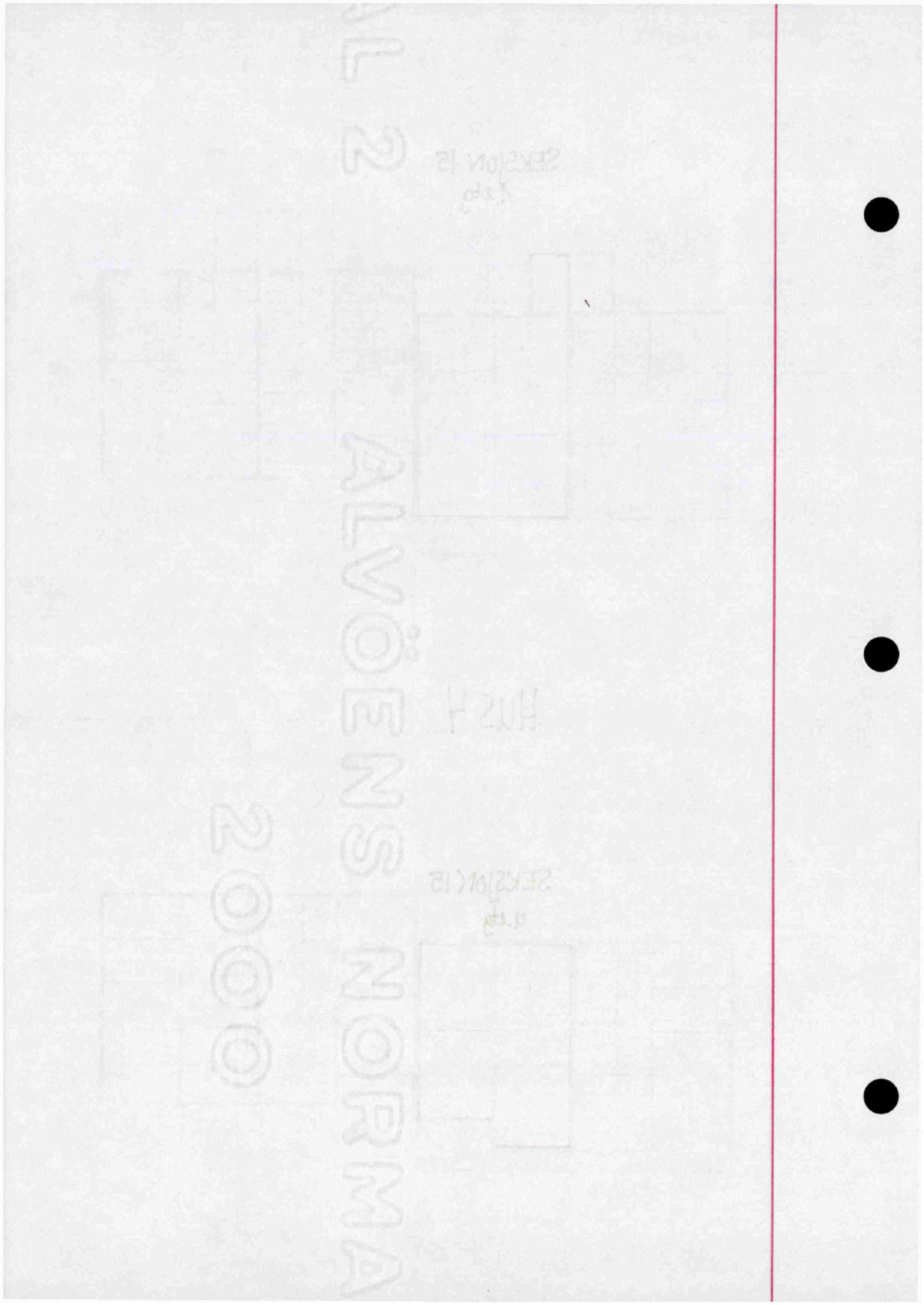

SEKSJON 13
1.etg
HUS 4
SEKSJON 13
u. etg

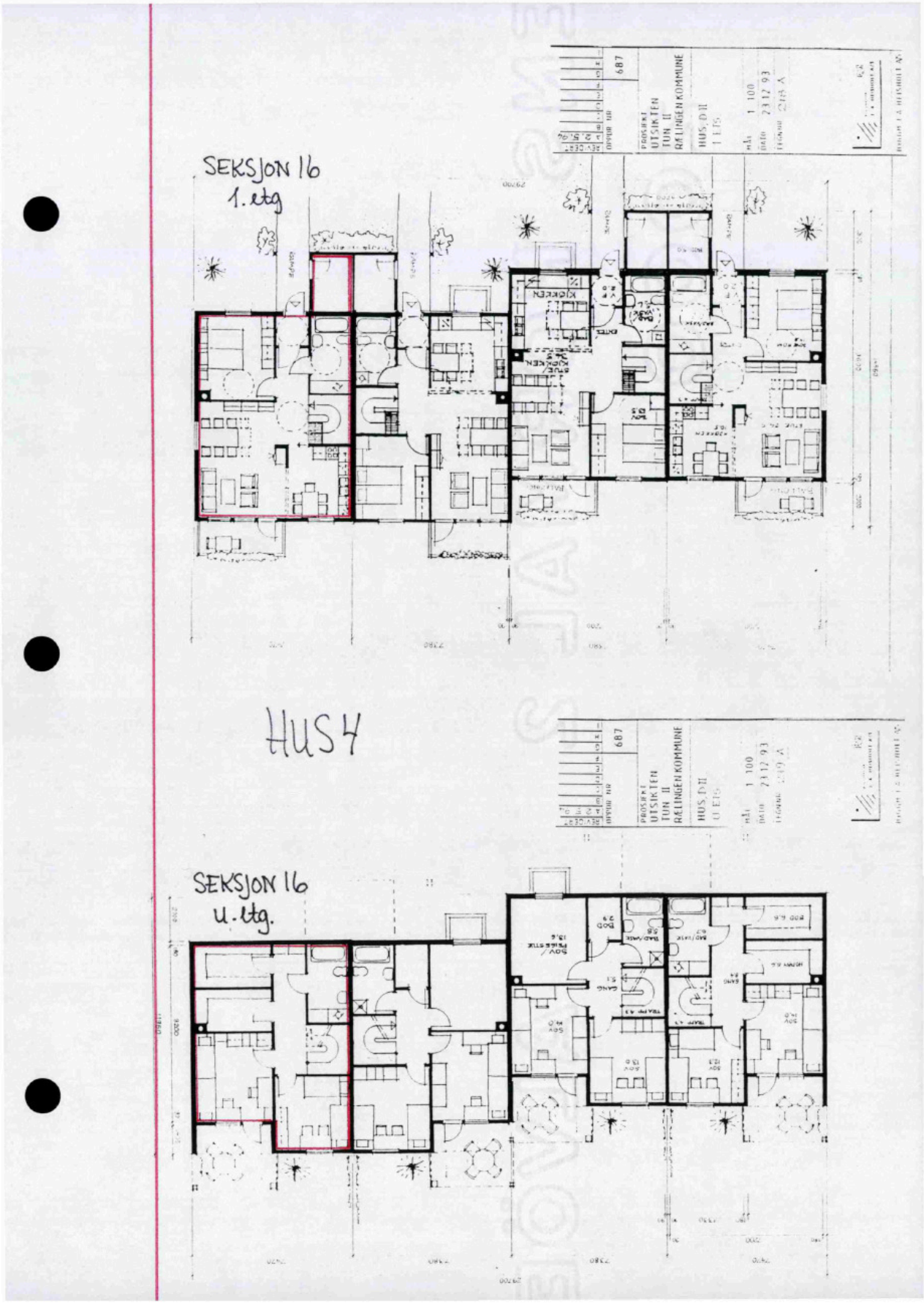

ALVOENS NORMAL 2

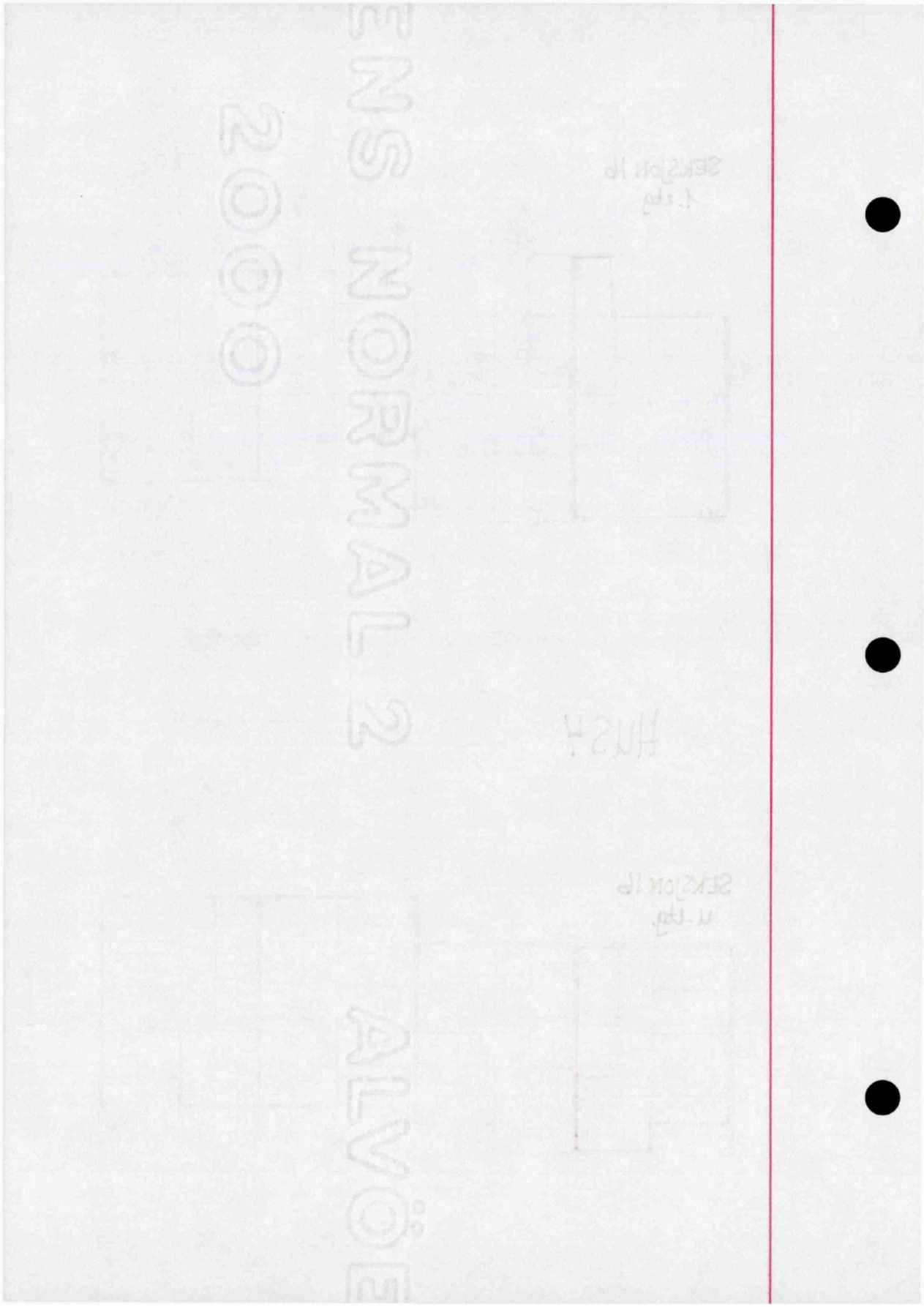

SEKSJON 14
1. etg
HUS 4
SEKSJON 14
U. etg

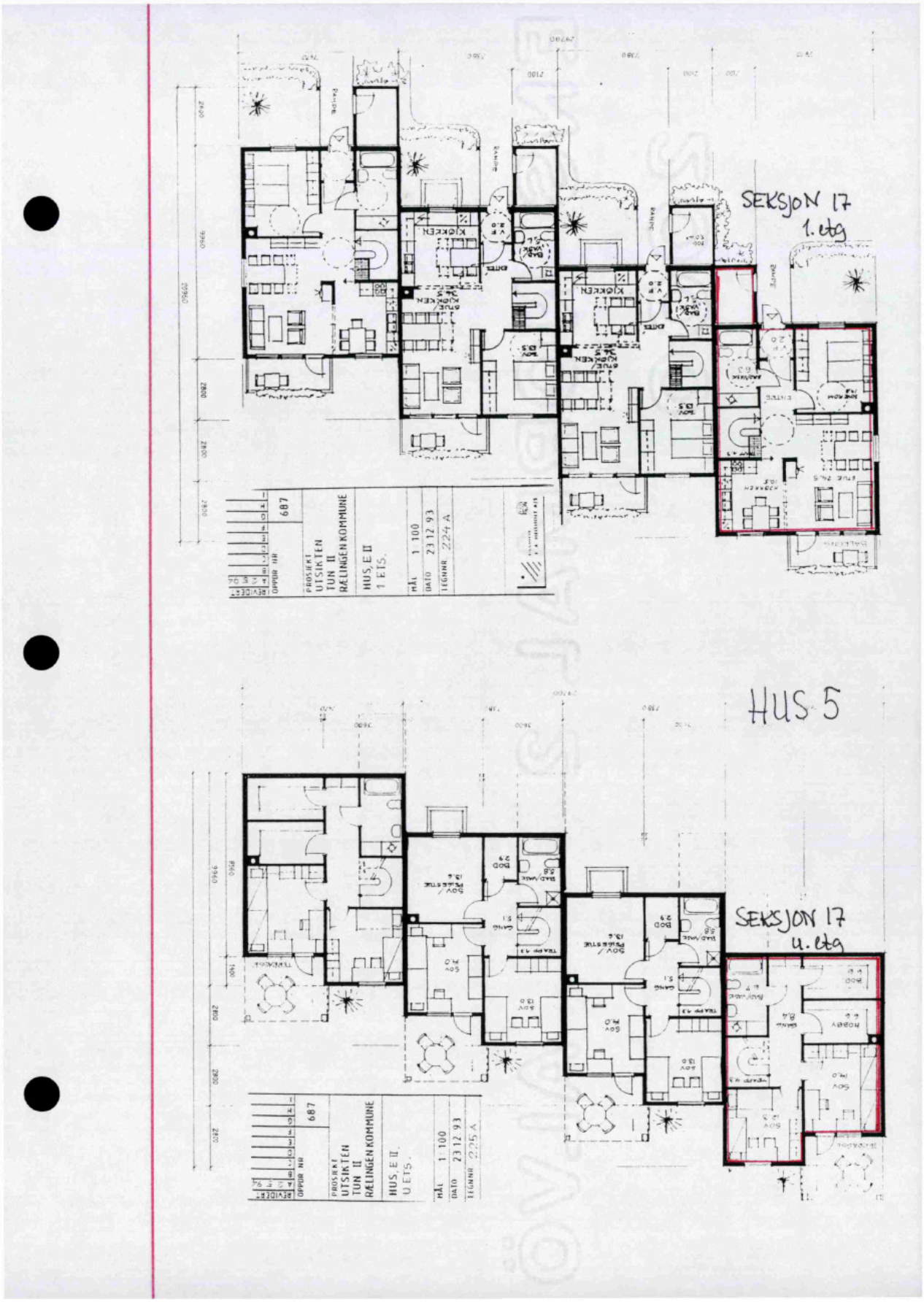

NORMAL 2
HUS H
ALVO: ENSO

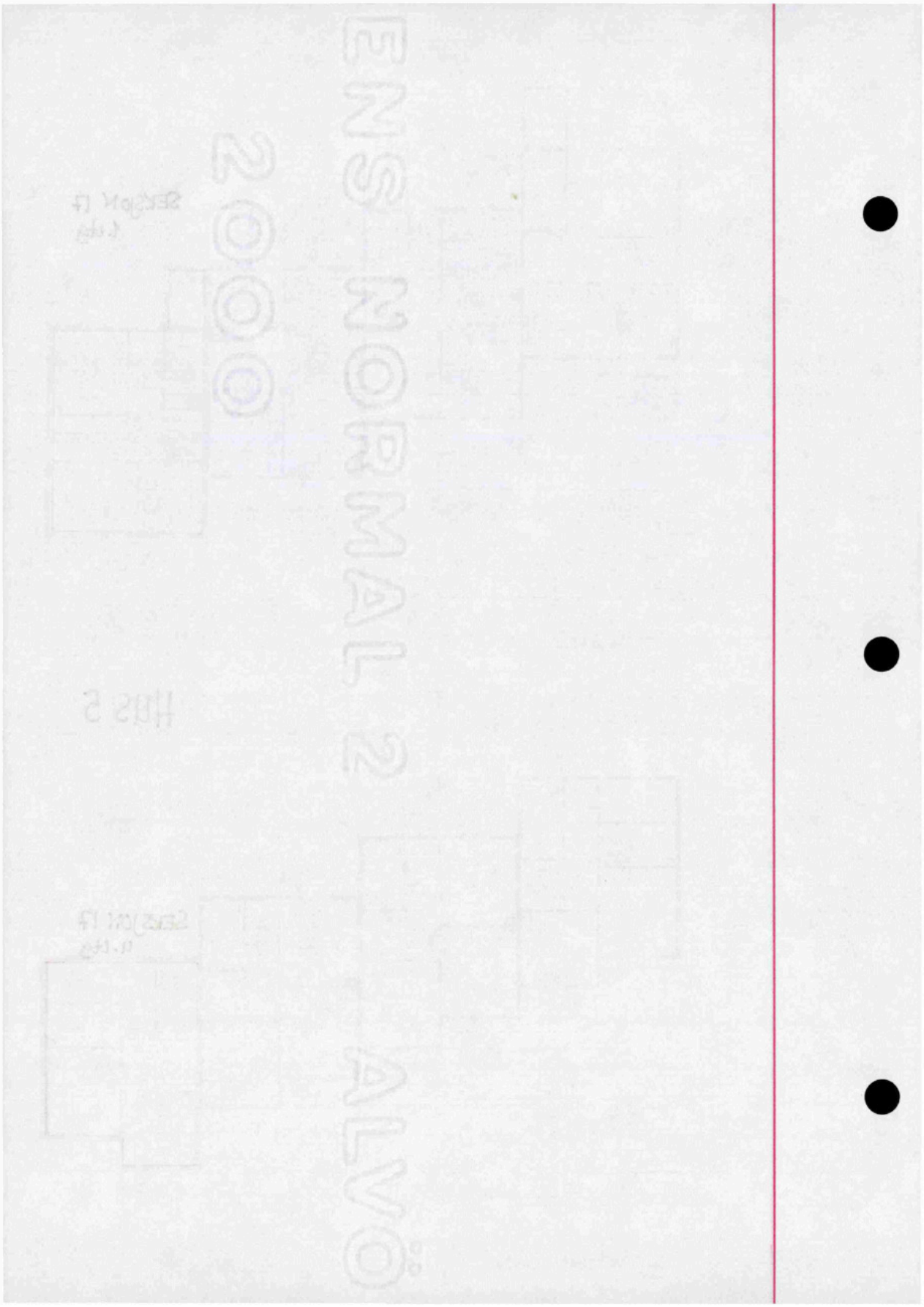

SEKSJON 15
1.etg
HUS 4
SEKSJON 15
4.etg

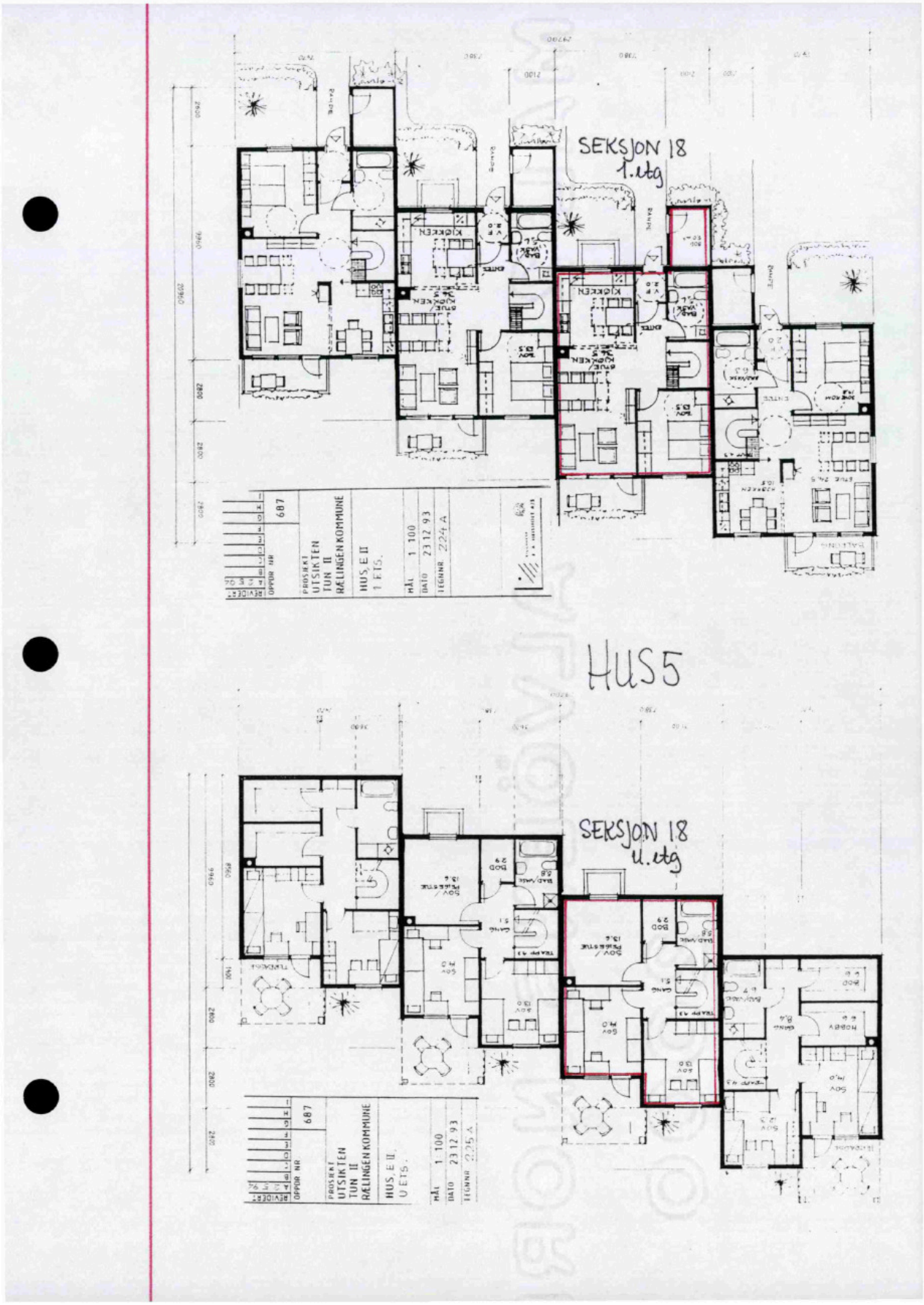

ALVDENS NORMA
2000

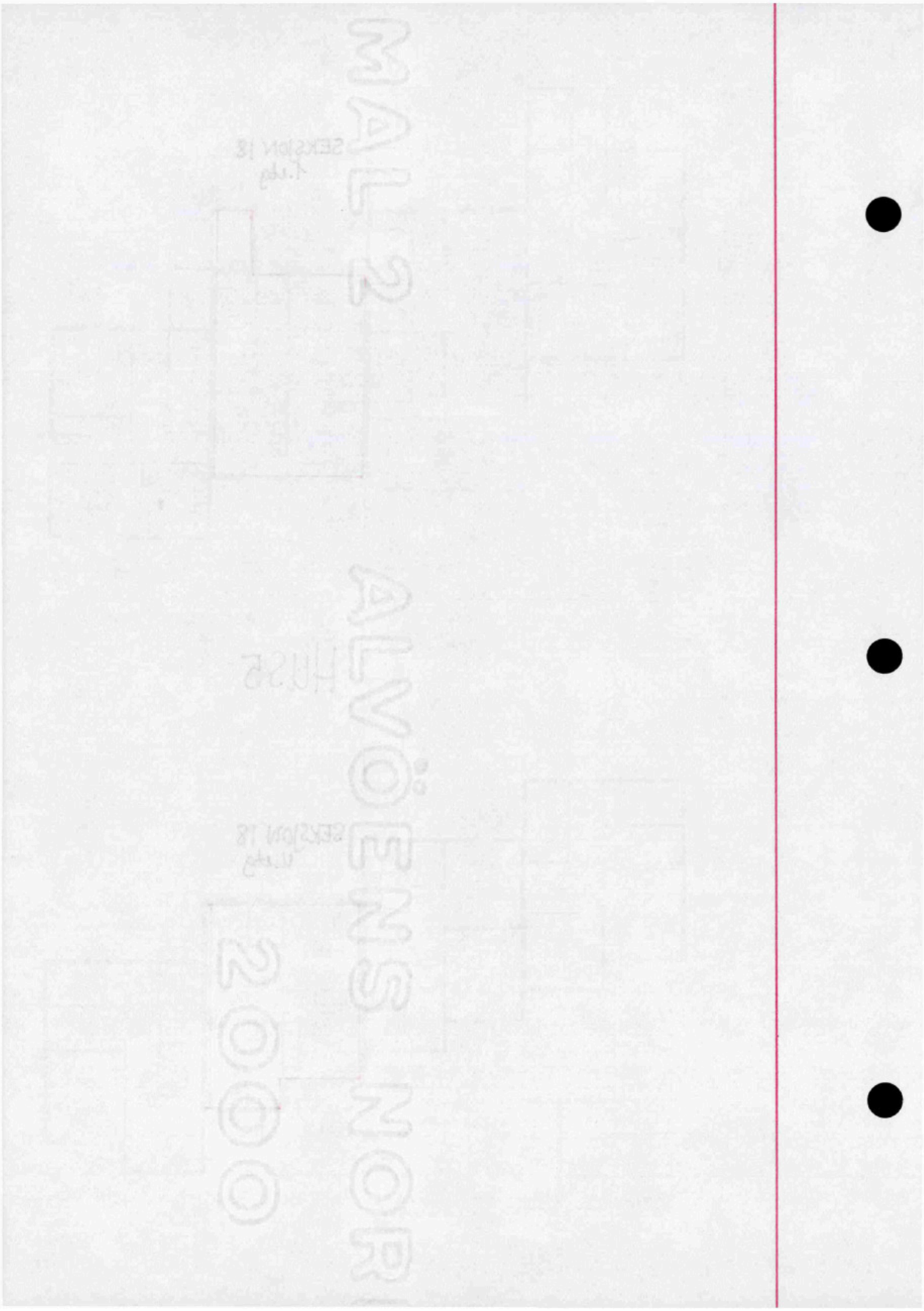

SEKSJON 16
1. etg
HUS 4
SEKSJON 16
u. etg.

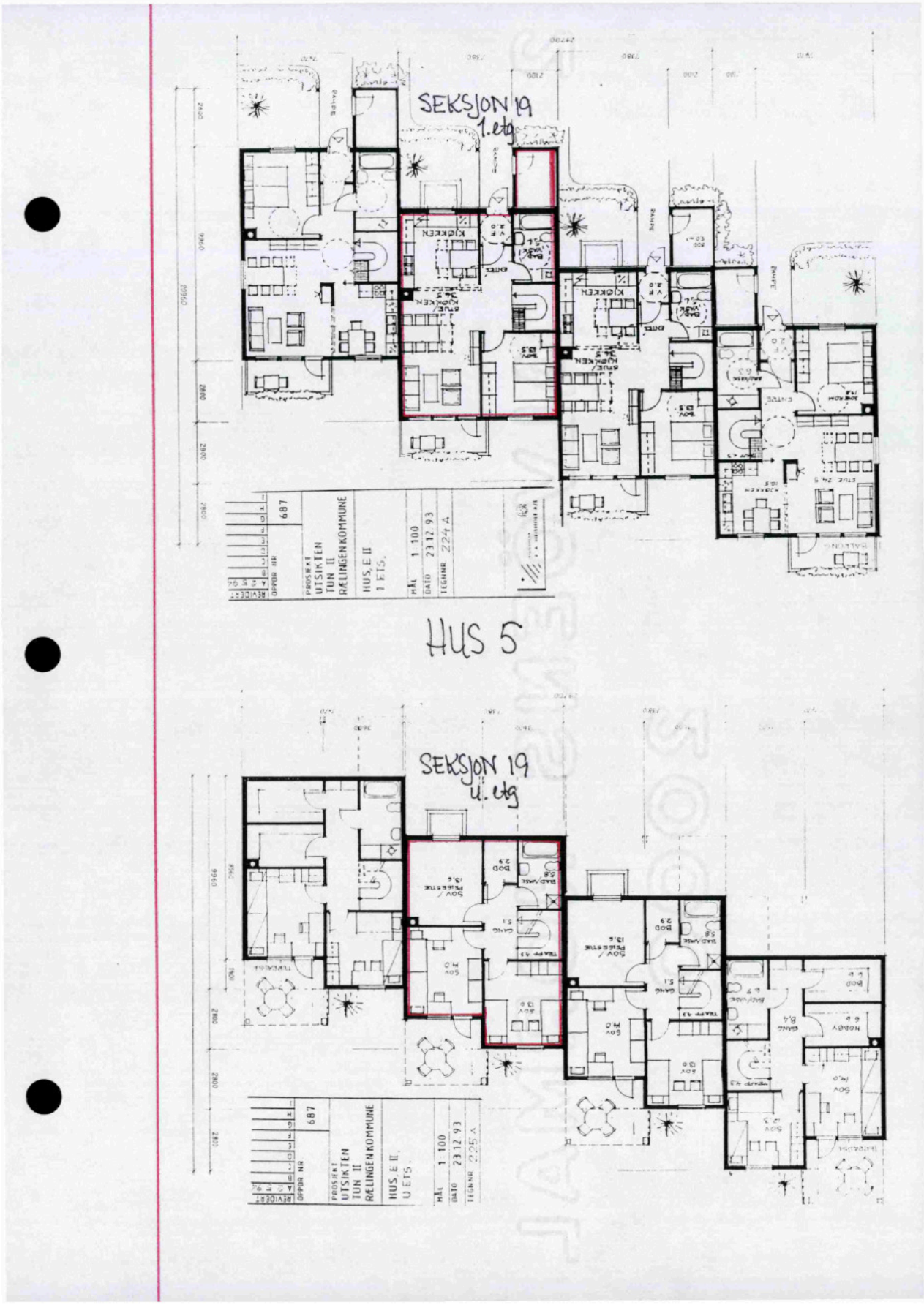


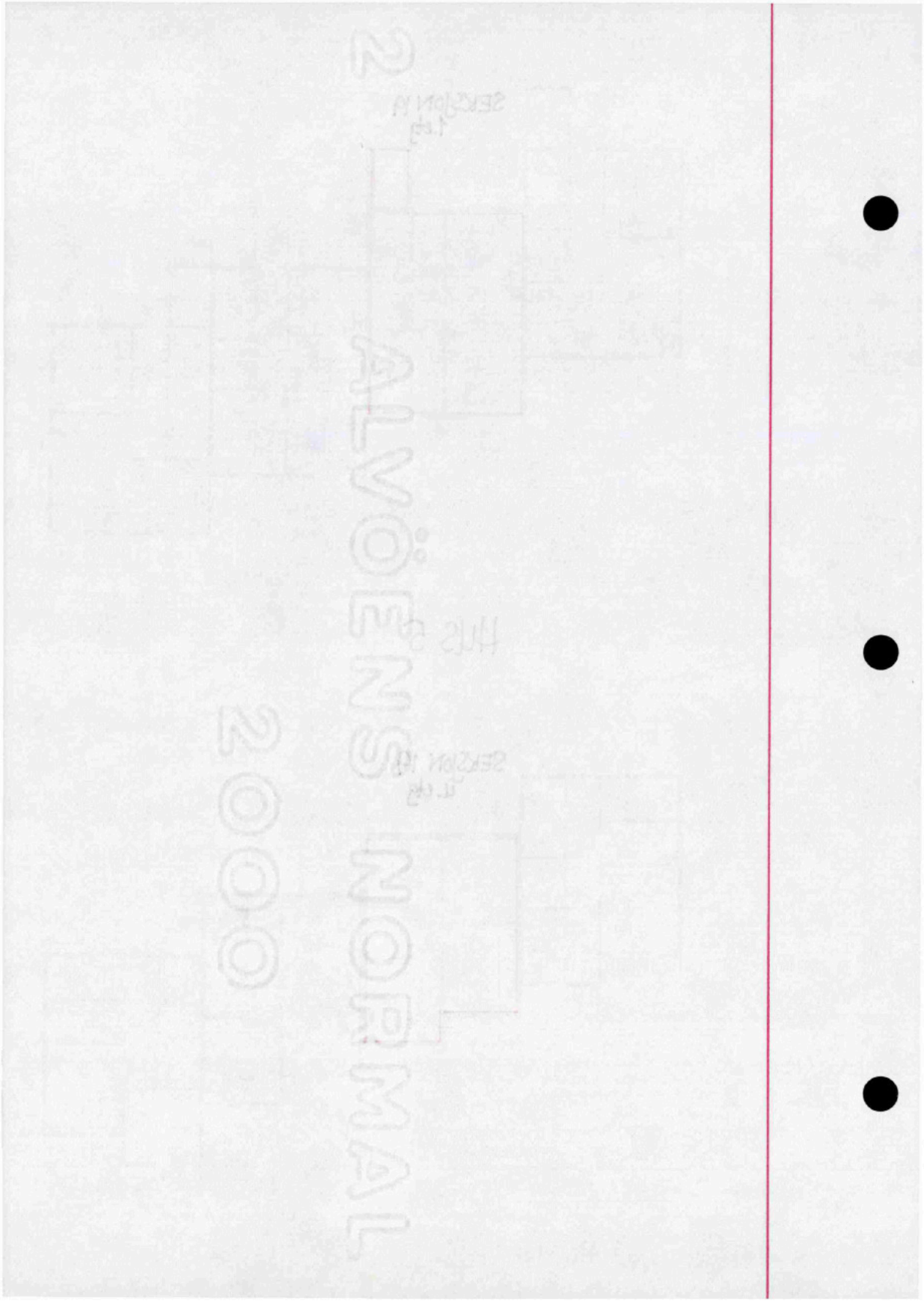

SEKSJON 17
1. etg
HUS 5
SEKSJON 17
4. etg

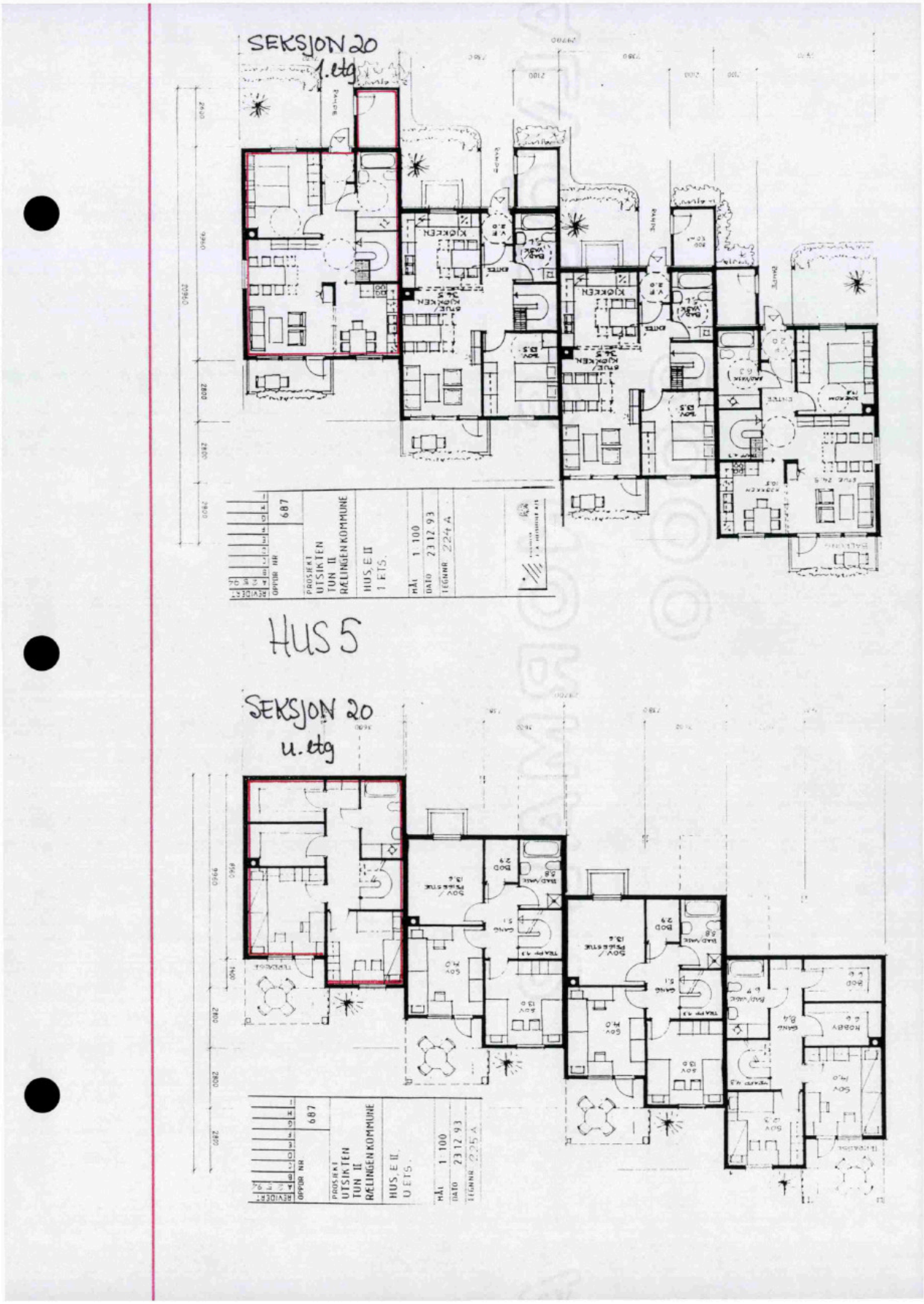

ENS NORMAL 2
2000

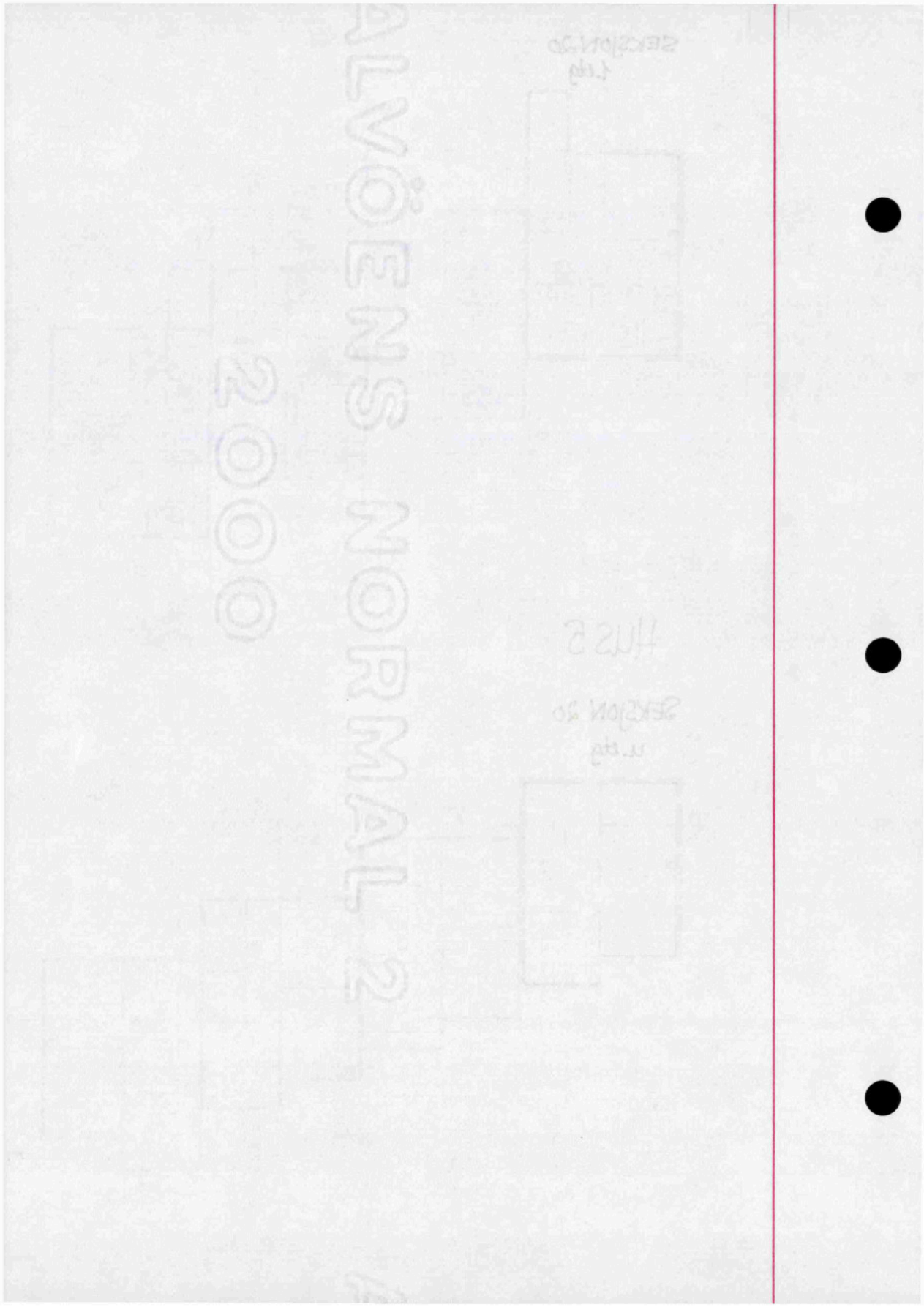

SEKSJON 18
1.etg
KJØKKEN
PROSJEKT UTSIKTEN TUN II RÆLINGEN KOMMUNE
HUS E II 1 ETS.
687
1:100
23 12 93
224 A
HUS 5
SEKSJON 18
U.etg
PROSJEKT UTSIKTEN TUN II RÆLINGEN KOMMUNE
HUS E II U ETS.
687
1:100
23 12 93
224 A




SEKSJON 19
1. etg
HUS 5
SEKSJON 19
4. etg


ALVØ: ENSJØ NORMAL
2000


SEKSJON 20
1.etg
KJØKKEN
PROSJEKT
UTSIKTEN
TUN II
RÆLINGEN KOMMUNE
HUS, E II
1 ETS.
MÅL 1:100
DATO 23 12 93
TEGNNR 224 A
HUS 5
SEKSJON 20
u.etg
PROSJEKT
UTSIKTEN
TUN II
RÆLINGEN KOMMUNE
HUS, E II
U ETS.
MÅL 1:100
DATO 23 12 93
TEGNNR 225 A


ALVØENS NORMAL 2
2000

TINGLYST
21 JAN. 2003
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 1047
Doknr: 1047 Tinglyst: 21.01.2003 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Erklæring

Med bakgrunn i tillatelse fra Rælingen kommune til å plassere garasje over kommunale ledninger, har lednings eier rett til å flytte eller rive garasjen dersom det skulle bli nødvendig for å komme til ledningene for reparasjon og vedlikehold. Videre forplikter hjemmelshaver seg til å oppføre garasjen med lett fundamentering slik at underliggende ledninger ikke skades.

Hjemmelshaver påtar seg alle utgifter i forbindelse med eventuell reetablering og reparasjon av skader på garasjen, som måtte oppstå på grunn av vedlikeholdsarbeider på ledningsnettet.

Erklæringen skal tinglyses som heft på eiendommen gnr. 103, bnr. 517.

Rælingen 23.10.02

.....
Sameiet utsikten 2

Ole Hunsrud

**VEDLEGG TIL ERKLÆRING VEDR. GARASJER RÆLINGEN KOMMUNE**

I forbindelse med godkjenning av oppføring av garasjer , jf. tillatelse til enkle tiltak fra Rælingen Kommune datert 11.09.02, er det i sistnevnte tinglyst en erklæring, som gir *lednings eier rett til å flytte eller rive garasjen dersom det skulle bli nødvendig for å komme til ledningene for reparasjon og vedlikehold. Videre forplikter hjemmelshaver seg til å oppføre garasjen med lett fundamentering slik at underliggende ledninger ikke skades.*

Dersom man må gå til det skritt å flytte eller rive garasjer pga. dette, er det sameiets ansvar og dekke kostnadene ved reetablering/reparasjon av skader på garasjen(e). Ansvaret hefter for seksjonseiere som har etablert garasje både ved plassen innerste, og plassen ved innkjøringen til Gneisvegen.

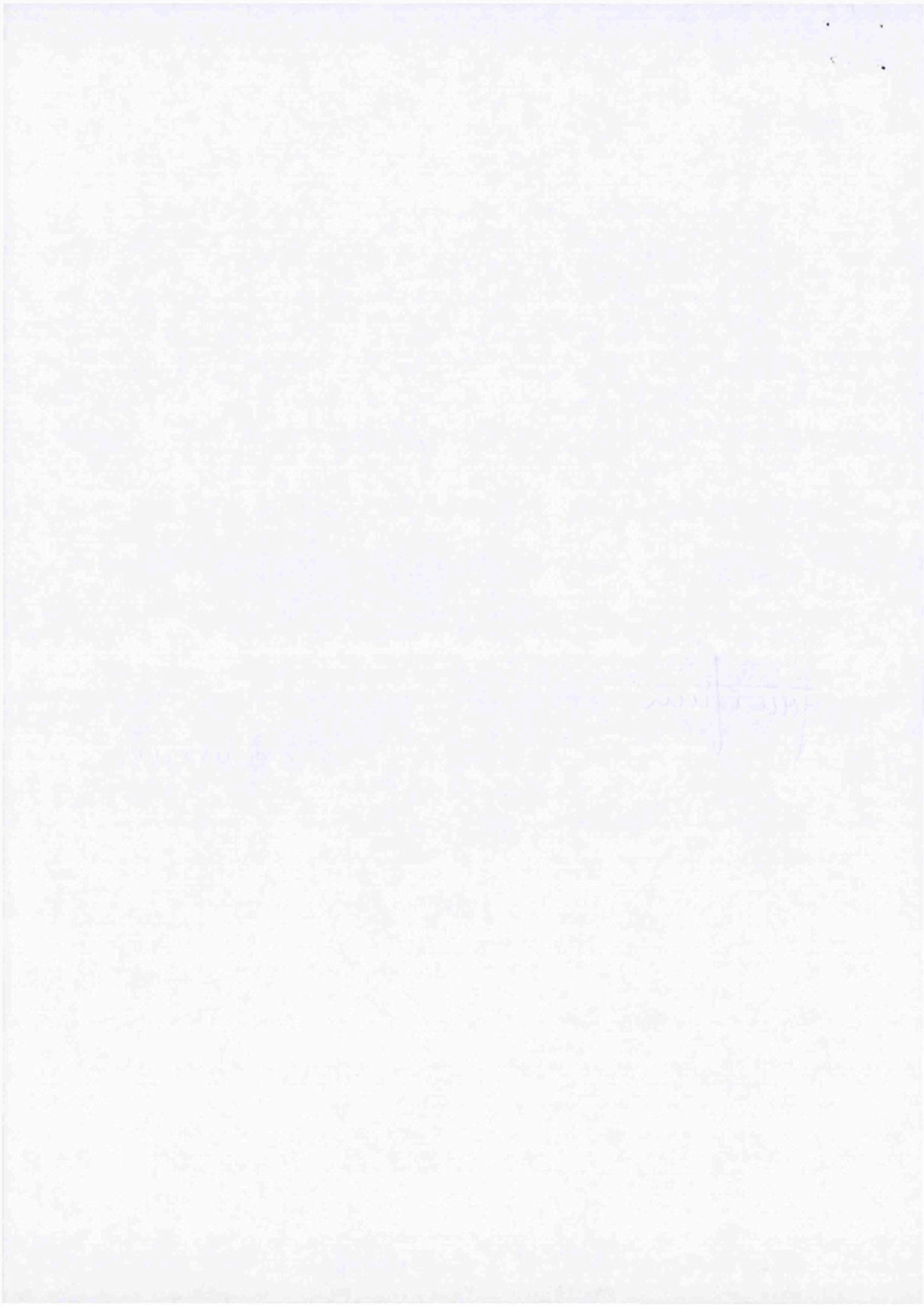
Dette dokument tinglyses sammen med erklæring fra Rælingen Kommune.

Fjerdingby 23.10.02

For Sameiet Utsikten II

Jørn Torstein Grini

Ole Aunøien



Velkommen til

# Nordvik Lillestrøm

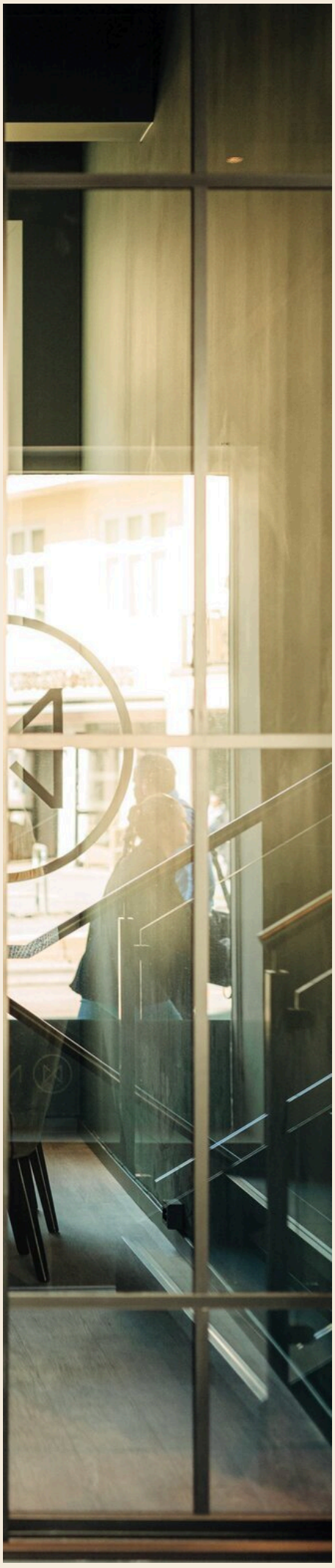
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

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

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

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

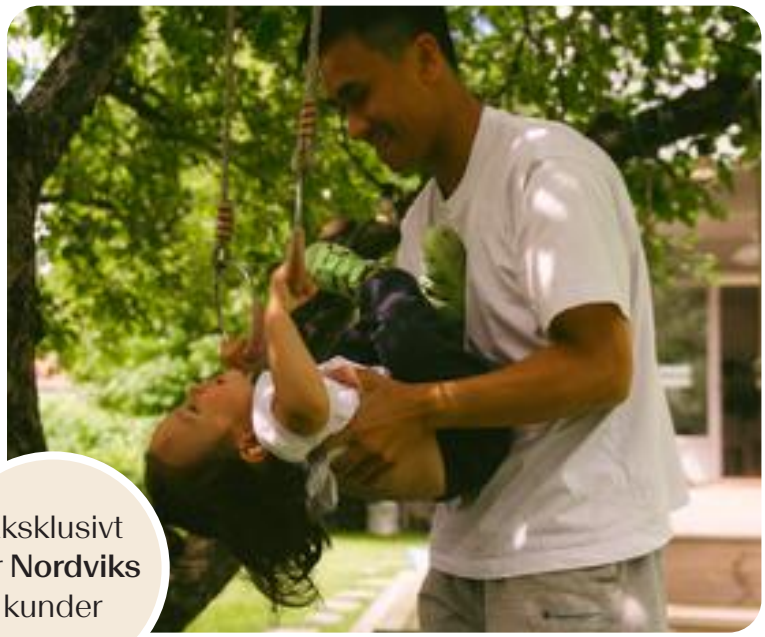
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
**482 86 852**



NORDVIK

# Boligkjøperpakke - 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

# Budskjema

**Oppdragsnummer:** 60-0178/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

**Adresse:** Gneisvegen 14, 2008 FJERDINGBY

**Matrikkel:** Gnr 103, bnr 517, snr 7 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

## Bud

**Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:**

**Bud kr:** _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

**Budet er bindende til og med:** Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

**Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:** 15.11.2026

## Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

## Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

**Låneinstitusjon:** _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

**Til sammen kr:** _____

**Egenkapitalen består av:** ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

## Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

### Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

### Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**Meglerforetak:** Nordvik Lillestrøm **Saksbehandler:** Malin Goa **Telefon:** 480 09 310 **E-post:** m.goa@nordvikbolig.no

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Malin Goa**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.goa@nordvikbolig.no
480 09 310





**Nathasha Pettersen**
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214


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