NORDVIK

Prost Refsums veg 6A

5 soverom | 189 kvm | Enebolig

Velkommen til

Prost Refsums veg 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig over 2 plan med carport! Egen inngang i hver etasje - Hage og terrasse - Gåavstand til Lillestrøm!

Prisantydning	**8 790 000,-**
Omkostninger	**220 840,-**
Totalpris	**9 010 840,-**
BRA-i	**189 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Eierseksjon**

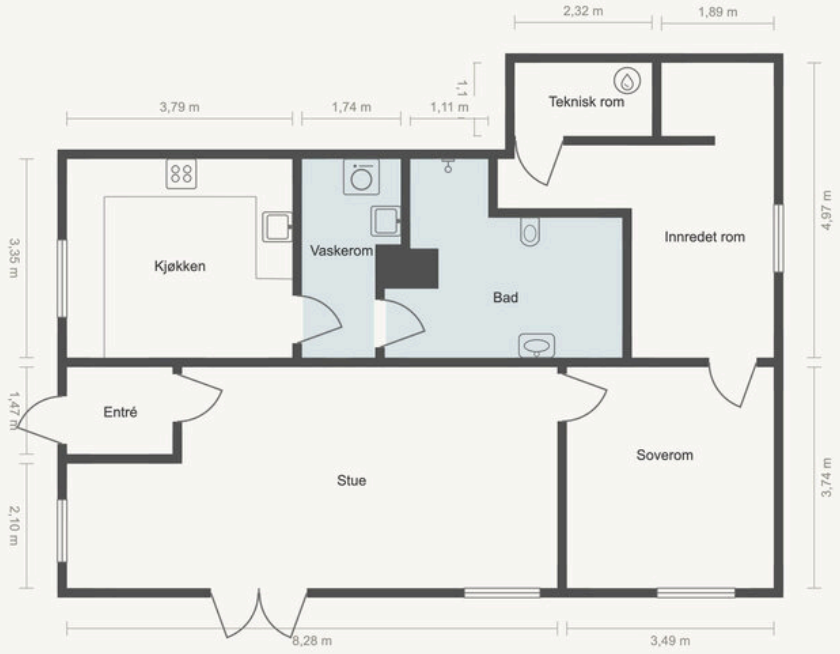
Kort fortalt

Velkommen til Prost Refsums veg 6A! Her får du en svært innholdsrik bolig med romslige oppholdsarealer og en fleksibel planløsning fordelt over to etasjer. Boligen byr på hele fem soverom, to bad, kjøkken i begge plan, vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter. Store vindusflater gir fine lysforhold, mens utearealene byr på både terrasse og grøntarealer.

5 soverom
2 romslige oppholdsarealer
Bad oppusset i 2016 og 2022
Kjøkken i begge etasjer
Praktisk vaskerom
Egen inngang fra hver etasje
Terrasse og hage
Gode oppbevaringsmuligheter
Fleksibel og familievennlig planløsning

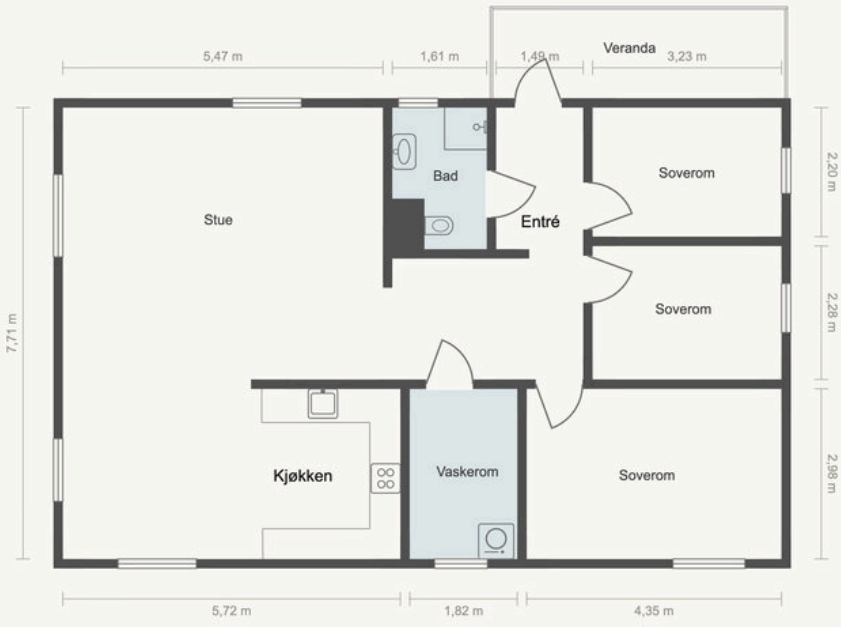
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm



U. etasje
Prost Refsums veg 6 A

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.



1. etasje
Prost Refsums veg 6 A

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

1. Etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0286/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Prost Refsums veg 6A, 2005 RÆLINGEN
Gnr 104, bnr 310, snr 3 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selgere
Kaltrina Pupovci
Floranda Malsori
Atdhe Pupovci
Egzon Pupovci

Kjøpesum og omkostninger
8 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
219 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
240 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 010 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 030 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 189 kvm
Totalt BRA: 189 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, innredet rom, bad, vaskerom, omkledningsrom og teknisk rom
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 16 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 8 kvm.

Innhold
Underetasje:
Entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom

1. etasje:
Entré, stue, kjøkken, soverom, innredet rom, bad, vaskerom, omkledningsrom og teknisk rom

Standard
Underetasje
Entré/vindfang:
Boligens hovedinngang ligger i underetasjen, hvor man ønskes velkommen via en hyggelig uteplass. Entréen har praktiske fliser på gulvet og plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue/spisestue:
Fra entréen kommer man videre inn i et romslig oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommets størrelse gjør det enkelt å etablere flere ulike soner, og det er utgang til utearealene.

Kjøkken:
Kjøkkenet er romslig og funksjonelt, med en lys innredning bestående av profilerte fronter og gode mengder skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer og godt tilrettelagte arbeidsflater. Kjøkkenets størrelse gir også mulighet for spiseplass.

Bad:
Underetasjen har et romslig, flislagt bad som ble pusset opp i 2016. Badet er innredet med badekar, dusjløsning, vegghengt toalett samt baderomsinnredning med servant. Det er etablert mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
I direkte tilknytning til badet ligger et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Her finnes også utslagsvask og oppbevaringsmuligheter.

Soverom:
Etasjen inneholder ett soverom av god størrelse. Her er det plass til seng, garderobeløsning og eventuelt skrivebord eller øvrig møblement.

Gang/oppholdsrom og bod:
Videre finnes et større innredet rom/gang med tilgang til innvendig bod og teknisk rom. Arealene tilfører boligen gode oppbevaringsmuligheter og ekstra fleksibilitet.

1. etasje
Entré:
1. etasje har også egen inngang. Her møtes man av en lys entré med videre adkomst til stue, bad og etasjens soverom.

Stue:
Stuen er meget romslig og har store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys. Her er det rikelig med plass til en stor sofagruppe, TV-løsning, spiseplass og øvrig møblement. De lyse overflatene og den åpne romfølelsen skaper et behagelig oppholdsrom for hele familien.

Kjøkken:
Kjøkkenet har et moderne og stilrent uttrykk med slette fronter, integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater. Løsningen ligger naturlig tilknyttet oppholdsarealene og gir en sosial ramme rundt matlaging og måltider.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2022 og fremstår moderne og tidsriktig. Rommet er flislagt og innredet med dusjvegger i glass, vegghengt toalett samt baderomsinnredning med servant. Mekanisk avtrekk er etablert.

Fire soverom:
Etasjen inneholder fire soverom i forskjellige størrelser. De største rommene har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, mens de øvrige egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Ett av rommene var opprinnelig kjøkken og er senere bygget om til soverom.

Utearealer
Boligen har flere hyggelige utearealer, blant annet terrasse ved inngangspartiet i underetasjen og grøntarealer rundt boligen. Her er det plass til utemøbler, lek og aktiviteter, og uteområdene gir et fint supplement til boligens romslige innvendige arealer.

Deler av dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Det vises til salgsoppgavens punkt om ferdigattest og godkjente tegninger for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Rom under terreng
Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).
Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

- Sanitærutstyr (Bad - Underetasje)
Det er registrert sprekker i mykfugen mellom baderomsinnredningen og vegg.
Konsekvens: Forholdet kan være en indikasjon på servantskapet ikke er tilstrekkelig festet. Forholde påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

- Overflater (Bad - Underetasje)
Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Konsekvens: Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid.
Det er registrert svertesopp i fugene.
Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.
Det er observert riss i flisefugene.
Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning

over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

- Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - Underetasje)
Sluket var ikke rengjort ved befaringen.
Konsekvens: Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

- Overflater (Vaskerom - Underetasje)
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.
Konsekvens: Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

- Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.
Det er registrert ventilasjonskanaler av asbest.
Konsekvens: Asbestholdige materialer var vanlig brukt da boligen ble oppført. Så lenge materialet er helt og ikke bearbeides, er risikoen normalt liten. Ved inngrep som riving eller utskifting kan det frigjøres helsefarlige fibre. Arbeid på slike rør må utføres av godkjent firma, og dette kan medføre økte kostnader ved fremtidige tiltak.
Kjøkkenet i 1. etasje har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.
Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.
Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.
Konsekvens: Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

- Avløpsrør
Noe av avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

- Vannledninger
Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og koblinger i ett fordelerskap.
Konsekvens: Korrosjon betyr at metallet brytes ned over tid, noe som kan svekke rør og skjøter og på sikt føre til små lekkasjer. Omfanget som er observert vurderes som begrenset, og det er ikke tydelige tegn til tiltak nå. Det anbefales likevel å følge med på utviklingen. Dersom korrosjonen øker eller det oppstår tegn til fukt eller drypp, bør forholdet utbedres for å redusere risikoen for vannskade.

- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i begge kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.
Konsekvens: En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

- Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje)
Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
Konsekvens: Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

- Overflater (Bad - 1. etasje)
Vinduet og døren er plassert innenfor våtsonen.
Konsekvens: I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.
Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.
Konsekvens: Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.

- Vinduer
Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring, på enkelte vinduer.
Konsekvens: Manglende avstand kan føre til at fukt blir stående mellom flatene, noe som over tid kan gi økt fuktpåvirkning, skader og behov for vedlikehold av treverket.
Kledningen er montert tett mot beslag.
Konsekvens: Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket - noe som kan gi skader i treverket over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.
Vinduene produsert i 80-tallet har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.
Det er registrert omfattende forekomst av svertesopp på

innvendige overflater på enkelte vinduer i 1. etasje.
Forholdet kan være et resultat av høy fuktbelastning som følge av mangelfull ventilering og begrenset luftutskifting.
Konsekvens: Dersom årsaken ikke utbedres og overflatene rengjøres, vil svertesoppen kunne utvikle seg videre og bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader på tilstøtende materialer.

- Terrengforhold
Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren.
Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning på konstruksjonen og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bort fra bygningen.

- Grunnmur/fundament
Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren.
Konsekvens: Dette betyr at det ytterste beskyttende laget har begynt å løsne. Når overflaten svekkes, blir muren mer utsatt for fukt, noe som over tid kan bidra til ytterligere slitasje og mindre skader. For å hindre videre nedbrytning anbefales det å reparere de berørte områdene.
Det er registrert mindre skader i pussen på grunnmuren, med riss og partier med bom.
Konsekvens: Dette tyder på redusert heft, ofte som følge av fukt eller frostpåvirkning. Skadene kan føre til at puss løsner over tid og kan gi økt fuktbelastning på muren. Løse partier bør fjernes og overflaten repareres. Det anbefales å avklare og om nødvendig utbedre årsaken til fuktpåvirkningen for å begrense videre skadeutvikling.
Det er registrert plastbasert isolasjon på utsiden av grunnmuren som ikke er tilstrekkelig tildekt.
Konsekvens: Denne løsningen kan redusere murens mulighet for uttørking, slik at fukt kan bli stående mellom mur og isolasjon. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning i konstruksjonen og føre til fuktskader dersom det tilføres fukt fra grunn eller kondens.

- Yttervegg
Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt.
Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning fra vannsprut, snø og fukt fra bakken, noe som over tid kan føre til råteskader og redusert levetid for kledningen.
Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.
Konsekvens: Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

- Taktekking
Det er registrert mose og begroing på taktekkingen.
Konsekvens: Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Avtrekk (Vaskerom - Underetasje)
Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon.
Konsekvens: Fuktig luft fra dusjing og bruk blir derfor værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for fuktskader og redusert levetid på materialer. Løsningen avviker fra det som normalt forventes i våtrom, og det bør etableres egnet avtrekk.

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
Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i begge bad, kjøkkenet i underetasjen, stue og hovedsoverom i underetasjen, teknisk rom og innredet rom. Varmefolie i gang mot teknisk rom og hele 1. etasje, med unntak av soverommene.

Informasjon om strømforbruk
Megler besitter ikke informasjon om strømforbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 33 644,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 13 056,48 kr
Feiing: 594,96 kr
Renovasjon: 6 994,80 kr
Vann: 12 998,16 kr
Sum: 33 644,40 kr

Velavgift
Det foreligger ikke informasjon om at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Det må påregnes kostnader som alarmer, forsikringer, tv/bredbånd, mm.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 139 615,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 558 461,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 380 kvm (Eiertomt)
Sameiets navn er Prost Refsums veg 6, og består av to boligenheter.

Som bruksenhet med enerett for hver sameier regnes:
- Som hoveddel regnes huset komplett.
- Som tilleggsdel grunn regnes andel av tomt iht. Seksjoneringsplan 02.10.2017
- Av fellesareal tilhører garasje 6B (104/310/4) og carport 6A (104/310/3)

Som fellesareal regnes:
- Tomteareal som ikke er bebygget eller er tilleggsdel i grunn.
- Stamledningsnett for tilførsel av elektrisk strøm, vann og avløp er fellesanlegg.
- Fellesareal benyttes til atkomst, biloppstilling, snuplass, renovasjon/post etc., for øvrig etter styrets vedtak.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt, sentralt og barnevennlig boligområde i Rælingen, med nærhet til Nitelva. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Servicetilbud:
Nærmeste dagligvareforretninger er Joker Rælingen (i retning Lillestrøm), og Kiwi Rælingen (motsatt vei). I Lillestrøm er det en rekke dagligvareforretninger, som bl.a. Rema 1000, Meny, Kiwi, Bunnpris, Keisern´s og OBS Hypermarked. Videre finner du alle bymessige fasiliteter, som Lillestrøm Torv kjøpesenter, en rekke nisjebutikker, barer og restauranter, treningssentre og parker.

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

Fritid/rekreasjon:
I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområder i Rælingsåsen. Herfra kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen, med Østmarkas beste utsikt. Der er det satt ut benker og bord, samt en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Utsikten er vel verdt turen opp. Det er også fine bademuligheter ved Åmodtdammen. Marikollen er et gunstig utgangspunkt for flotte turer innover marka i både sommer- og vinterhalvåret.

Rælingen kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene enda morsommere for både store og små. Marikollen har en flott idrettspark med alpinbakke, lysløyper, skøytebane, kafeteria/varmestue og flere fotballbaner. Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til.

I Lillestrøm - på Volla-siden i utkanten av sentrum, finnes populære rekreasjonsområder ved Nitelva, flomvollen, Nebbursvollen Friluftsbad og Sørum Fritidsgård. Nebbursvollen Friluftsbad, "Nebben" på folkemunne, ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier perfekt for en joggetur. Lillestrøm satser stort på kunst og kultur, og det er utplassert flere statuer og andre kunstverk langs stiene.

Det er også kort avstand til Åråsen Stadion hvor LSK spiller sine hjemmekamper, samt LSK-hallen,

Skedsmohallen og golfbane (Lillestrøm Golfklubb).

På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger, både konserter, forestillinger og stand-up show. I tillegg har byen et rikt og variert uteliv.

Kollektivtransport:
Nærmeste bussholdeplass er Hagastubakken, som kun ligger ca. 190m fra boligen. Herfra kan man ta linje 330 i retning Lillestrøm Busssterminal (8 min reisevei), og evt. videre derfra med toget til Oslo S på 10 min. Lillestrøm stasjon byr på gode togforbindelser med blant annet flytog (12 min til Gardermoen). I tillegg kan man sykle eller gå via en flott opparbeidet gang-/sykkelvei til Lillestrøm, alternativt via en skogsvei til Ahus.

Det er ca. 20 minutter gangavstand til Lillestrøm stasjon og 10 minutter med ganske flatt terreng med sykkel/elsparkesykkel.

Barnehager og skoler:
Bjørnehi familiebarnehage 49 m
Torva barnehage (0-6 år) 800 m
Tangen andelsbarnehage (2-5 år) 2.1 km
Rud skole (1-7 kl.) 1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 2.3 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 3.5 km
Rælingen videregående skole 2.1 km
Strømmen videregående skole 3.1 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av eiendommen. Det kan dermed ikke dokumenteres at eiendommen er tatt lovlig i bruk.

Det er utstedt en ferdigattest for tilbygg til enebolig på Prost Refsums veg 6, datert 29.05.1997.

Dagens planløsning avviker fra siste godkjente byggetegninger. I 1. etasje var det opprinnelig tegnet inn et kjøkken der det ene soverommet er i dag. Videre var bad og wc to frittstående rom, disse er blitt slått sammen i dagens løsning. I de siste godkjente tegningene er det også tegnet inn et vindfang og trapp ned til underetasjen, som avviker med dagens løsning. Selger opplyser at de rev tilbygg i 2017.

I underetasjen er det blitt bygget et større bad, hvor arealet opprinnelig besto av et mindre wc/bad, vaskerom og en bod. Videre var stuen i underetasjen delt opp i to barnerom, et soverom (tilsvarende soverommet i dagens løsning), en mindre stue og en større stue. Trapp ned til etasjen var tegnet inn fra gangen som er blitt omgjort til teknisk rom og bod i dagens løsning. Trappen i dagens stue er satt inn i ettertid. Det er også tegnet inn et tilbygg til kjelleretasjen på tegningene.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bruksendring vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og er gjort kjent med at selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til dette.

Se de siste godkjente byggetegningene vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Innkjørselen til eiendommen deles med naboeiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert av eldre reguleringsplan, samt avsatt til boligformål i kommuneplanen. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplan: Øvre Rælingsvei, Blomsterveien - Hagastubakken

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2022-2033 - Delareal 1 100 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

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

3224/104/310/3:
06.02.1952 - Dokumentnr: 100466 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3224 Gnr:104 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1957 - Dokumentnr: 100466 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3224 Gnr:104 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1970 - Dokumentnr: 103616 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3224 Gnr:104 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1990 - Dokumentnr: 5402 - Skjønn
Sak B 5/1988. Ekspr. til gj.føring av reguleringsplaner for Øvre Rælingsvei, Parsellene "Blomstervegen - Hagastubakken"
og "Hagastubakken - Stormyrvegen øst".

Overført fra: Knr:3224 Gnr:104 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1999 - Dokumentnr: 4751 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:3224 Gnr:104 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2021 - Dokumentnr: 1073982 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:104 Bnr:304
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2018 - Dokumentnr: 1710596 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/2

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 320,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 21 500,-

Samlet skal selger betale kr. 168 020,- 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 20. august 2026

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

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.

Prost Refsums veg 6A

Nabolaget Øgårdslia/Borgen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 316 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Fjerdingby skole (1-10 kl.) 428 elever, 22 klasser	4 min 2.1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 465 elever, 23 klasser	4 min 2.3 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ... 349 elever, 16 klasser	6 min 3.5 km
Rælingen videregående skole 579 elever	26 min 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 3 km

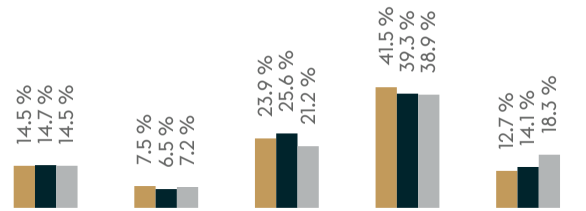
Offentlig transport

Hagastubakken Linje 310, 330	2 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 21 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Torva barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 0.8 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år... 73 barn	11 min 0.9 km
Heimen barnehage (1-5 år) 65 barn	17 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øgårdslia/Borgen	1 148	492
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Rud skole	10 min
Ødegården ballbane	11 min
SATS Lillestrøm	20 min
Fresh Fitness Lillestrøm	22 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Prost Refsums veg 6 A
2005 RÆLINGEN

Referanse: 2026-1088
Matrikkel: 3224-104/310/0/3
Befaringsdato: 02.07.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

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

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

Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0 **Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

TG 3 **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.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

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

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

Spesielt for oppdraget

- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

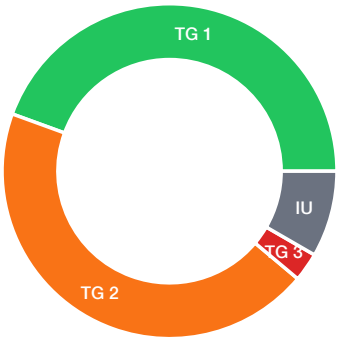
Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TILSTAND FOR VURDERTE BYGNINGSDELER — 41 vurdert

1	16	3	6
TG 3 · store/alvorlige	**TG 2** · vesentlige	**IU** · ikke undersøkt	**HMS** · forhold

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 3 Store eller alvorlige avvik (1)

Avtrekk (Vaskerom - Underetasje)

TG 2 Vesentlige avvik (16)

Rom under terreng, **Sanitærutstyr** (Bad - Underetasje), **Overflater** (Bad - Underetasje), **Sluk og tettesjikt/membran** (Vaskerom - Underetasje), **Overflater** (Vaskerom - Underetasje), **Ventilasjon**, **Avløpsrør**, **Vannledninger**, **Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken**, **Sanitærutstyr** (Bad - 1. etasje), **Overflater** (Bad - 1. etasje), **Vinduer**, **Terrengforhold**, **Grunnmur/fundament**, **Yttervegg**, **Taktekking**

IU Ikke undersøkt (3)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Vaskerom - Underetasje), **Kontroll i tilliggende konstruksjoner** (Vaskerom - 1. etasje), **Byggegrunn**

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (6)

Rekkverk og håndløper, Branntekniske forhold, Elektrisk anlegg, Radon, Utstyr på tak, Skred- eller flomfare

Vurderinger

Taktekking TG 2

Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er av rupanel.
Tekkingen er ifølge en tidligere tilstandsrapport fra 2004.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert mose og begroing på taktekkingen.

Konsekvens: Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt.

Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning fra vannsprut, snø og fukt fra bakken, noe som over tid kan føre til råteskader og redusert levetid for kledningen.

2. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.

Konsekvens: Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft TG 1

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

Loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert. Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering TG 1

Dreneringen er ifølge en tidligere tilstandsrapport fra 2021.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer og grunnmur er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving og demontering av innvendige vegger. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament TG 2

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren.

Konsekvens: Dette betyr at det ytterste beskyttende laget har begynt å løsne. Når overflaten svekkes, blir muren mer utsatt for fukt, noe som over tid kan bidra til ytterligere slitasje og mindre skader. For å hindre videre nedbrytning anbefales det å reparere de berørte områdene.

2. Det er registrert mindre skader i pussen på grunnmuren, med riss og partier med bom.

Konsekvens: Dette tyder på redusert heft, ofte som følge av fukt eller frostpåvirkning. Skadene kan føre til at puss løsner over tid og kan gi økt fuktbelastning på muren. Løse partier bør fjernes og overflaten repareres. Det anbefales å avklare og om nødvendig utbedre årsaken til fuktpåvirkningen for å begrense videre skadeutvikling.

3. Det er registrert plastbasert isolasjon på utsiden av grunnmuren som ikke er tilstrekkelig tildekt.

Konsekvens: Denne løsningen kan redusere murens mulighet for uttørking, slik at fukt kan bli stående mellom mur og isolasjon. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning i konstruksjonen og føre til fuktskader dersom det tilføres fukt fra grunn eller kondens.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold TG 2

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

REGISTRERTE AVVIK

1. Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren.

Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning på konstruksjonen og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bort fra bygningen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017, 2016, 2015, 1988 og 1987.

REGISTRERTE AVVIK

1. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring, på enkelte vinduer.

Konsekvens: Manglende avstand kan føre til at fukt blir stående mellom flatene, noe som over tid kan gi økt fuktpåvirkning, skader og behov for vedlikehold av treverket.

2. Kledningen er montert tett mot beslag.

Konsekvens: Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket - noe som kan gi skader i treverket over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

3. Vinduene produsert i 80-tallet har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

4. Det er registrert omfattende forekomst av svertesopp på innvendige overflater på enkelte vinduer i 1. etasje. Forholdet kan være et resultat av høy fuktbelastning som følge av mangelfull ventilering og begrenset luftutskifting.

Konsekvens: Dersom årsaken ikke utbedres og overflatene rengjøres, vil svertesoppen kunne utvikle seg videre og bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader på tilstøtende materialer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Dører TG 1

Ytterdører i tre, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2017.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Balkong/terrasse ol. TG 1

Veranda i betong- og trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet i 1. etasje, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,02 meter.

Terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet i underetasjen, målt til ca. 16 m².

SLIK ER DET UNDERSØKT

Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.
Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport pusset opp i 2022.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 1. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vinduet og døren er plassert innenfor våtsonen.

Konsekvens: I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

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

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 34 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 2

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.

Konsekvens: Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk på yttervegg.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

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

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til 6,2 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport fra 2016.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - Underetasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Konsekvens: Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser over tid.

2. Det er registrert svertesopp i fugene.

Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

3. Det er observert riss i flisefugene.

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 32 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - Underetasje - Sanitærutstyr TG 2

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert sprekker i mykfugen mellom baderomsinnredningen og vegg.

Konsekvens: Forholdet kan være en indikasjon på servantskapet ikke er tilstrekkelig festet. Forholde påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - Underetasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk på yttervegg.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

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

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - 1. etasje - Om rommet

Vaskerommet er ifølge eier bygd nytt i 2023.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Vaskerom - 1. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv. Sparkelt malte plater på vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 44 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vaskerom - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Sanitærutstyr: Opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - 1. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk på yttervegg.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

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

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Vaskerom - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport fra 2022.
Vaskerommet er oppgradert som egeninnsats.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Vaskerom - Underetasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv. Plater på vegger. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

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

Konsekvens: Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Sluket var ikke rengjort ved befaringen.

Konsekvens: Smuss og belegg gjorde at detaljer i sluket ikke kunne kontrolleres. Når sluk ikke lar seg inspisere, settes tilstandsgrad 2. Rengjøring og nærmere kontroll anbefales.

2. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vaskerom - Underetasje - Sanitærutstyr TG 1

Sanitærutstyr: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - Underetasje - Avtrekk TG 3

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Rommet har ikke avtrekk eller annen ventilasjon.

Konsekvens: Fuktig luft fra dusjing og bruk blir derfor værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for fuktskader og redusert levetid på materialer. Løsningen avviker fra det som normalt forventes i våtrom, og det bør etableres egnet avtrekk.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

Under 20 000 kr

Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vaskerom - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

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

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Rom under terreng TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? 2024.

Det ble utført hulltaking i en kjellervegg og det ble oppdaget at gipsplatene er limt direkte på grunnmuren. Fuktmåling i treverk er derfor ikke mulig.

REGISTRERTE AVVIK

1. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).

Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 2

1. etasje:
Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

U.etasje:
Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i begge kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.

Konsekvens: En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger TG 2

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og koblinger i ett fordelerskap.

Konsekvens: Korrosjon betyr at metallet brytes ned over tid, noe som kan svekke rør og skjøter og på sikt føre til små lekkasjer. Omfanget som er observert vurderes som begrenset, og det er ikke tydelige tegn til tiltak nå. Det anbefales likevel å følge med på utviklingen. Dersom korrosjonen øker eller det oppstår tegn til fukt eller drypp, bør forholdet utbedres for å redusere risikoen for vannskade.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

REGISTRERTE AVVIK

1. Noe av avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

2. Det er registrert ventilasjonskanaler av asbest.

Konsekvens: Asbestholdige materialer var vanlig brukt da boligen ble oppført. Så lenge materialet er helt og ikke bearbeides, er risikoen normalt liten. Ved inngrep som riving eller utskifting kan det frigjøres helsefarlige fibre. Arbeid på slike rør må utføres av godkjent firma, og dette kan medføre økte kostnader ved fremtidige tiltak.

3. Kjøkkenet i 1. etasje har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.

Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

4. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

Konsekvens: Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 227 liter, produsert i 2020.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **2024**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Nei**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Alt av elektrisk arbeid.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

Brannteknisk forhold

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.
Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.
Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.
Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.
Konsekvens: Der snøfangere mangler, kan snø og is rase ned og medføre fare for skade på mennesker, dyr, bygning eller eiendeler.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.
Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i begge bad, kjøkkenet i underetasjen, stue og hovedsoverom i underetasjen, teknisk rom og innredet rom. Varmefolie i gang mot teknisk rom og hele 1. etasje, med unntak av soverommene.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 meter ved stikkprøve i stuen i 1. etasje.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,31 meter ved stikkprøve i stuen i stuen i underetasjen.

Avvik kan forekomme.

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

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

Kjøkkeninnredning

1. etasje:
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2024.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

U.etasje:
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2016.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

Arealer

TOTALT AREAL

189 m²	189 m²	–	–	24 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

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

Enebolig (Byggeår: 1967)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Underetasje	95 m²	-	-	**95 m²**	16 m²
1. etasje	94 m²	-	-	**94 m²**	8 m²
Sum Enebolig	**189 m²**	**-**	**-**	**189 m²**	**24 m²**

Romfordeling

Underetasje	BRA-i: Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Omkledningsrom, Teknisk rom, Innredet rom, Entré
1. etasje	BRA-i: Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Entré, Tre soverom

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2024	Alt nytt elektrisk arbeid. Kommentar: Arbeidet er utført som egeninnsats av eier, som er faglært elektriker. Ifølge eier skal det etableres dokumentasjon.	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Prost Refsums veg 6 A, 2005 RÆLINGEN**
Matrikkel: **3224-104/310/0/3**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Kaltrina Pupovci, Atdhe Pupovci, Floranda Malsori og Egzon Pupovci**

Kunde: **Kaltrina Pupovci**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **02.07.2026**

Rapportdato: **03.07.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Utførende

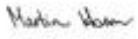
Foretak

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

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443

Norske Boligrapporter



Om foretaket

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

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

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

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

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

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

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

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

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
18. aug. 2026

Oppdragsnummer
60-0286/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prost Refsums veg 6A, 2005 RÆLINGEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Kaltrina Pupovci, Floranda Malsori, Atdhe Pupovci, Egzon Pupovci

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

---

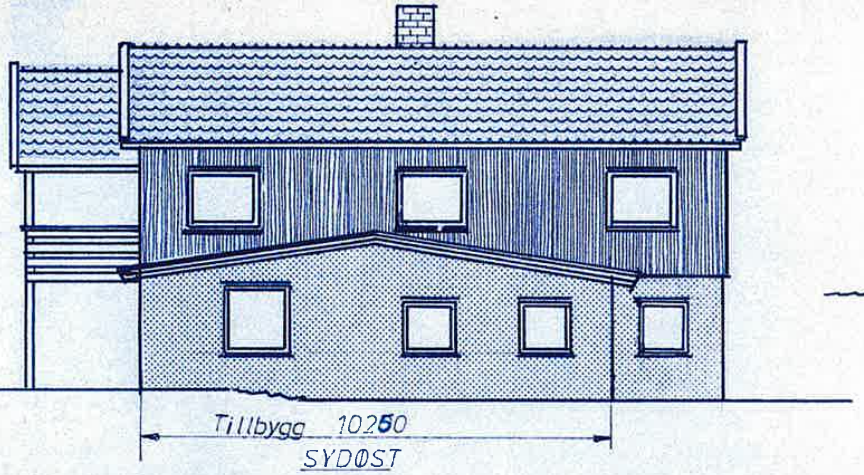
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

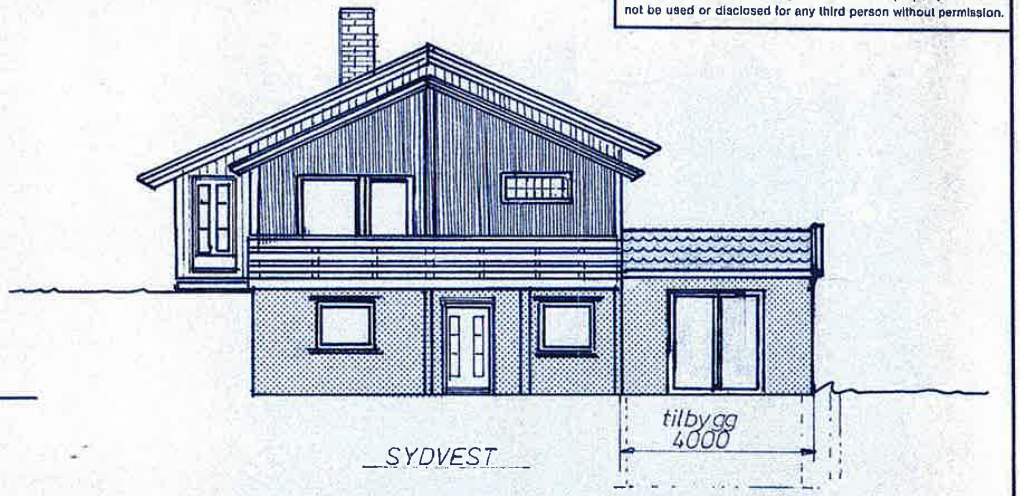
Nei

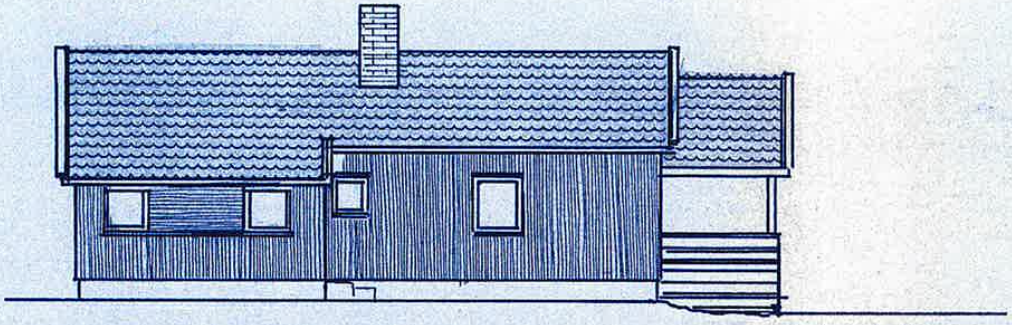
Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0286/26

This drawing and the design shown is our property and must not be used or disclosed for any third person without permission.







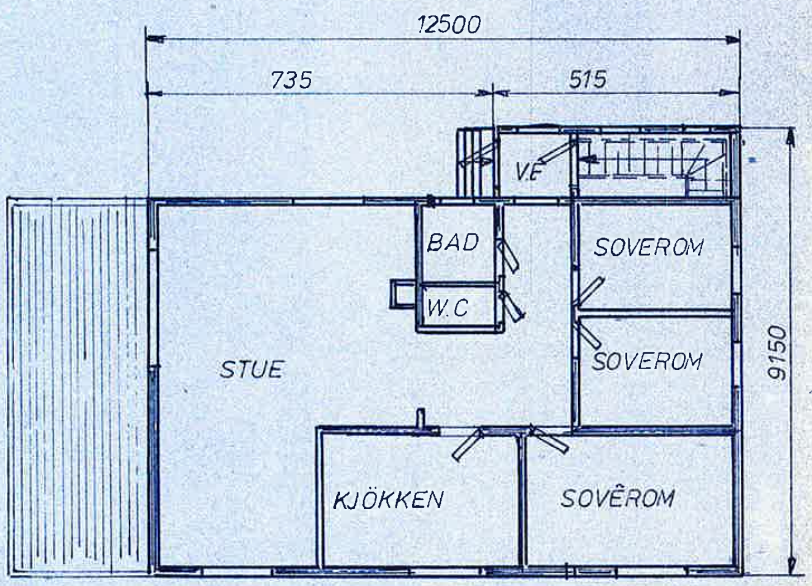
NORDVEST

RØYKEN TEKNISK ETAT
21 MAI 1987

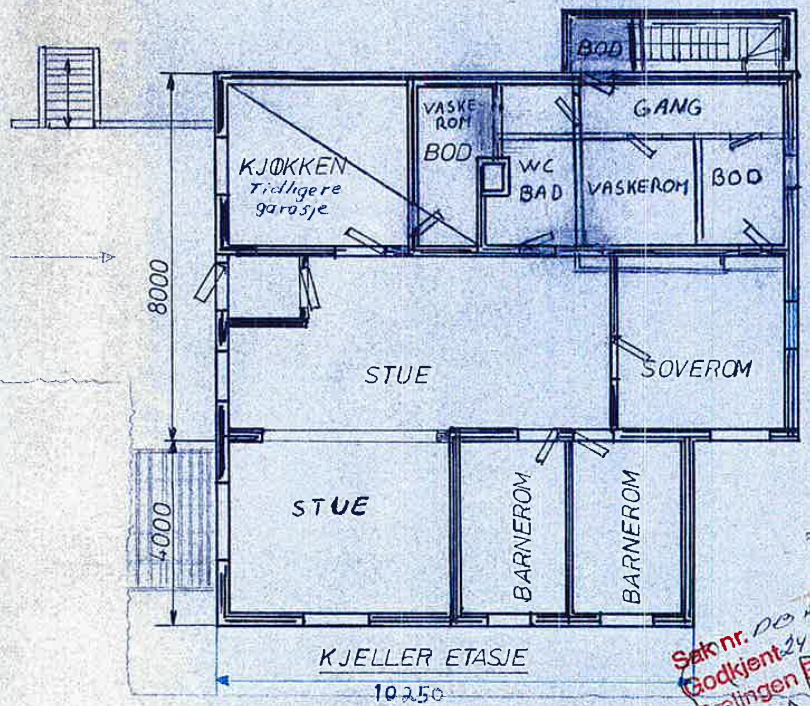
Sak nr. DB 78/87
Godkjent 24/6 1987
Asslingen Bygningsråd

Var.	First application:						Subcomponent of partnumber:		Partnumber
No.							Dimensions without tolerances:	Scale original:	Tillbygg PROST REFSUMSVEI nr. 6 GNR. 104 BNR 310
Customer								Date / Sign.	
							Drawn	29/4-87 OBo.	
							Design.		
							Checked		
Order no.	00						3		Page: 1
	Index	Revision	Date	Sign.	CAD	Sign.			Of: 4

This drawing and the design shown is our property and must not be used or disclosed for any third person without permission.



1e etasje



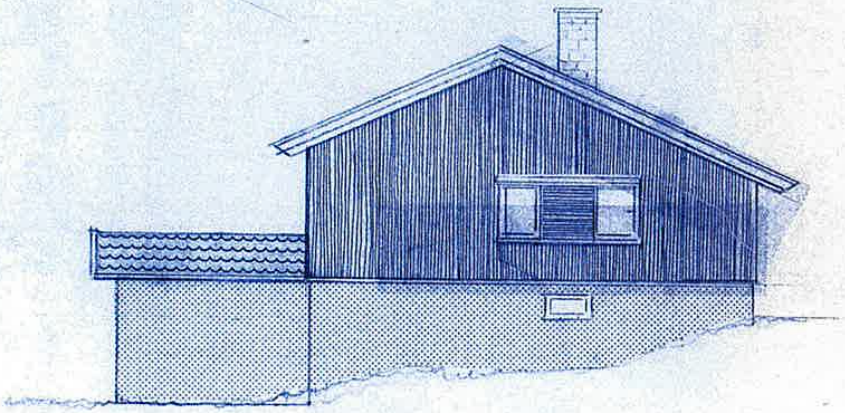
Søk nr. 00 4758/87
Godkjent 24/6 1987
Asslingen Bygningsråd

Partnumber

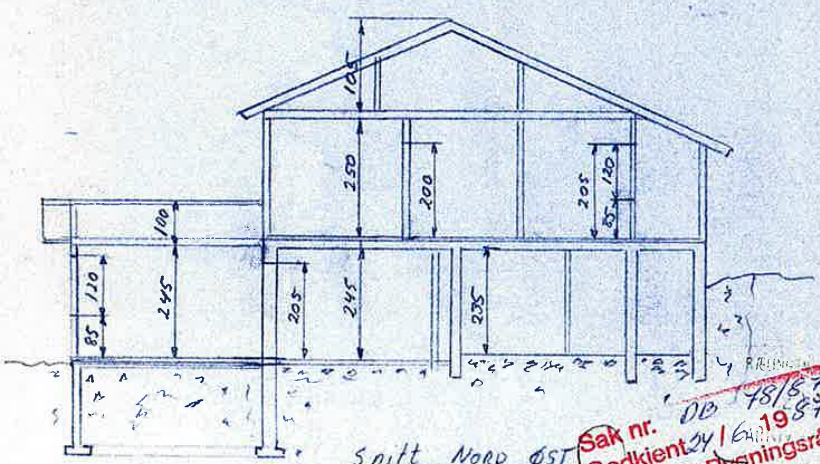
Var.	First application:							Subcomponent of partnumber:			
No.								Dimensions without tolerances: TES 04500	Scale original:	Tilbygg	
Customer									Date	Sign.	Prost Refsumsvei nr. 6
								Drawn	24.6.87	Oko	Gnr. 104 Bnr. 310
								Design.			
								Checked			
Order no.	00								3		Page: 2
	Index	Revision	Date	Sign.	CAD	Sign.					Of: 4

A.S TØRRKOPI

This drawing and the design shown is our property and must not be used or disclosed for any third person without permission.



FASADE NORD-ØST



Snitt NORD ØST

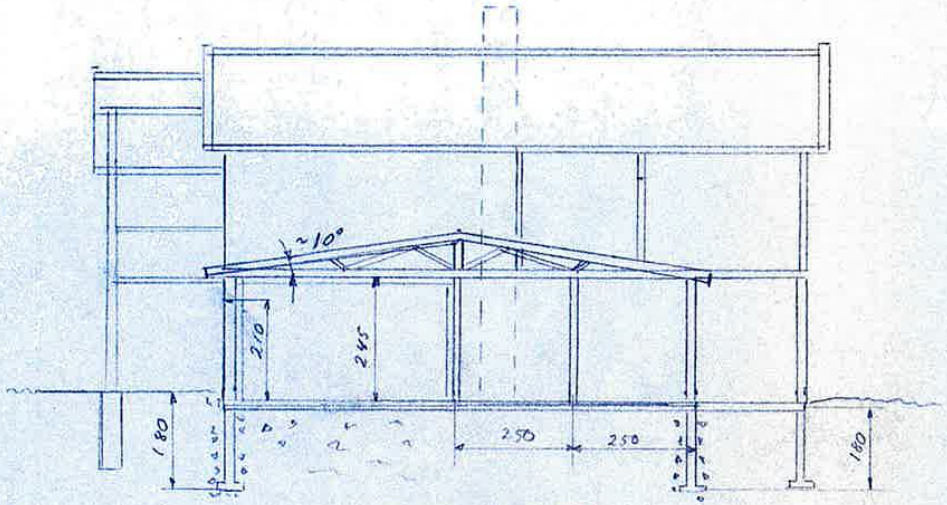
Sak nr. DB 78/87
Godkjent av Gnr.
Rælingen Bygningsråd 1987

Var.	First application:	Subcomponent of partnumber:	Partnumber
No.			
Customer		Dimensions without tolerances: / Scale original:	Tilbygg Prost Refsumsvei nr. 6 Gnr. 104 Bnr. 310
Order no.		Drawn / Design. / Checked — Date / Sign.	3

Index	Revision	Date	Sign.	CAD	Sign.
00					

Page: 3
Of: 4

This drawing and the design shown is our properly and must not be used or disclosed for any third person without permission.



Snitt Sydøst

RØLING V. [illegible] ETAT
21 MAI 1987
AP 75/87
DB

Sak nr. 24/6 1987
Godkjent Bygningsråd
Asslingen

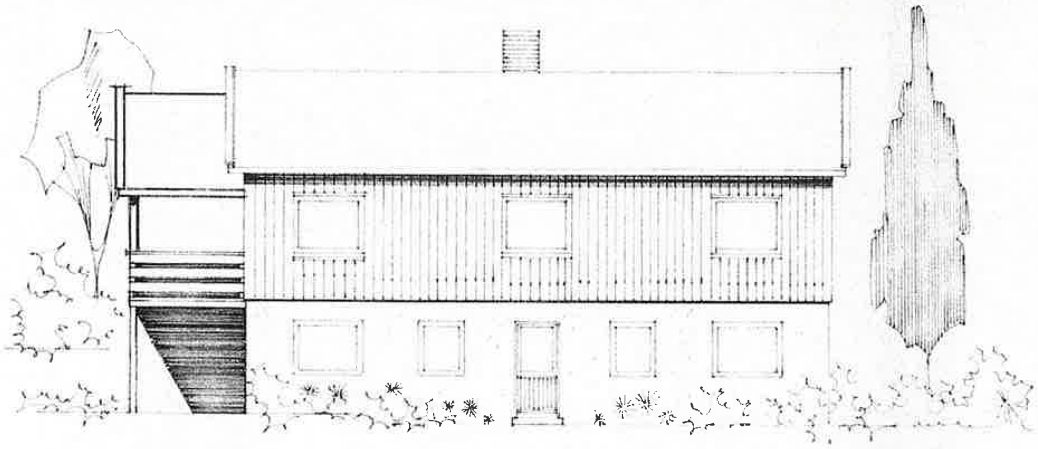
Var.	First application:							Subcomponent of partnumber:							
No.								Dimensions without tolerances:		Scale original:					
Customer									Date	Sign.					
								Drawn							
								Design.							
								Checked							
Order no.	00														
	Index	Revision	Date	Sign.	CAD	Sign.									

Partnumber

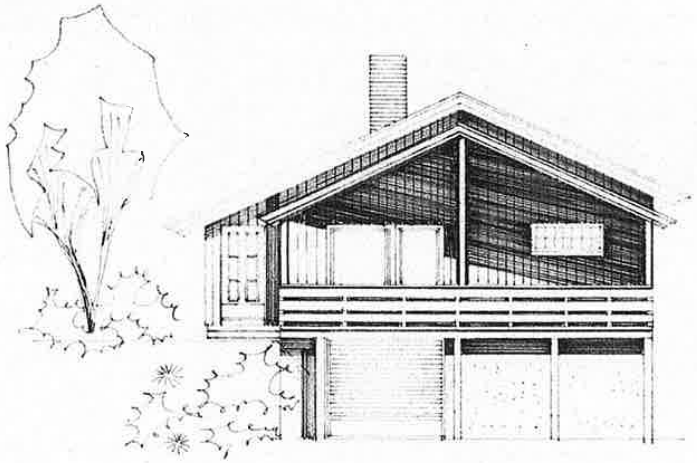
Tilbygg
Prost Refsumsv. nr. 6
Gnr. 104 Bnr. 310

3

Page: 4
Of: 4

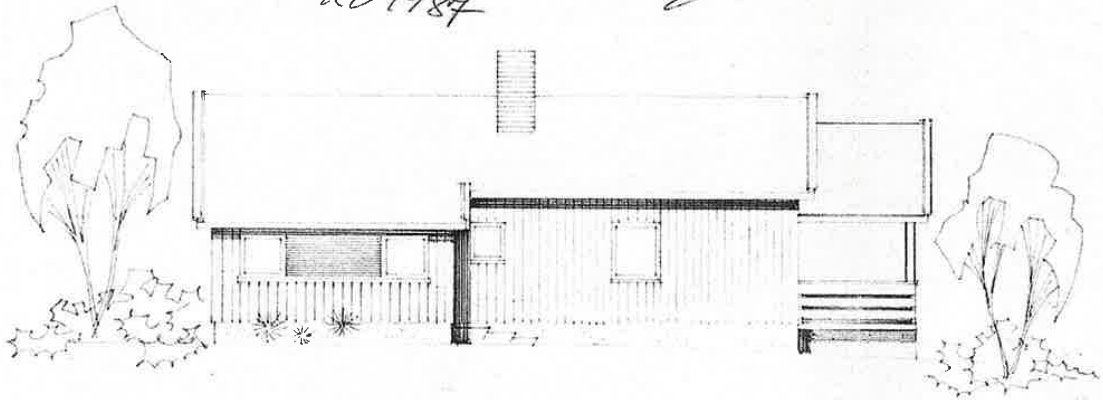


SYDØST



SYDVEST

Se også tegning nr 1984

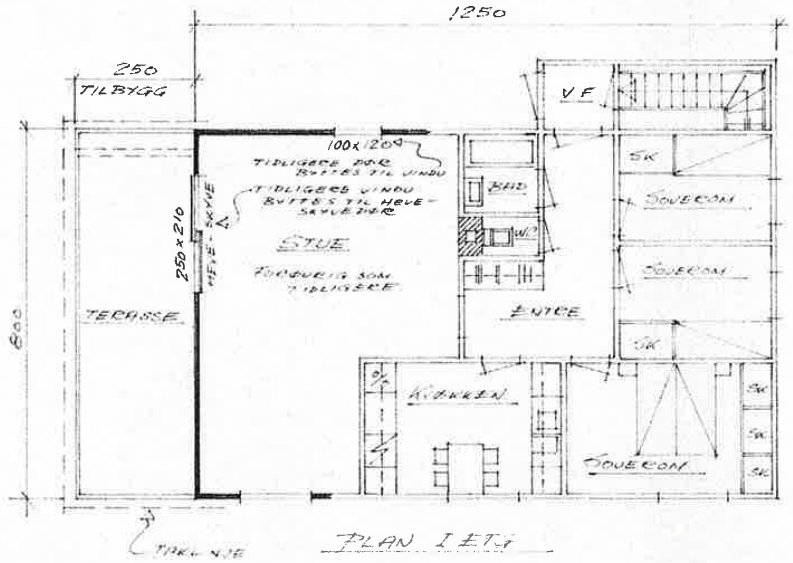


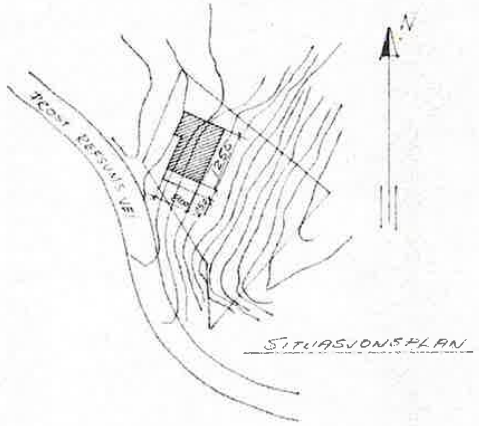
NORDVEST

Søk nr. B 10/82
Godkjent 29/3 1982

TILBYGG TERASSE
FOR EGIL BERG RÆLINGEN
GNR 104 BNR 310
FASADER 1 100

FJELLHAMAR 5. 11 1981 F. ANDERSEN

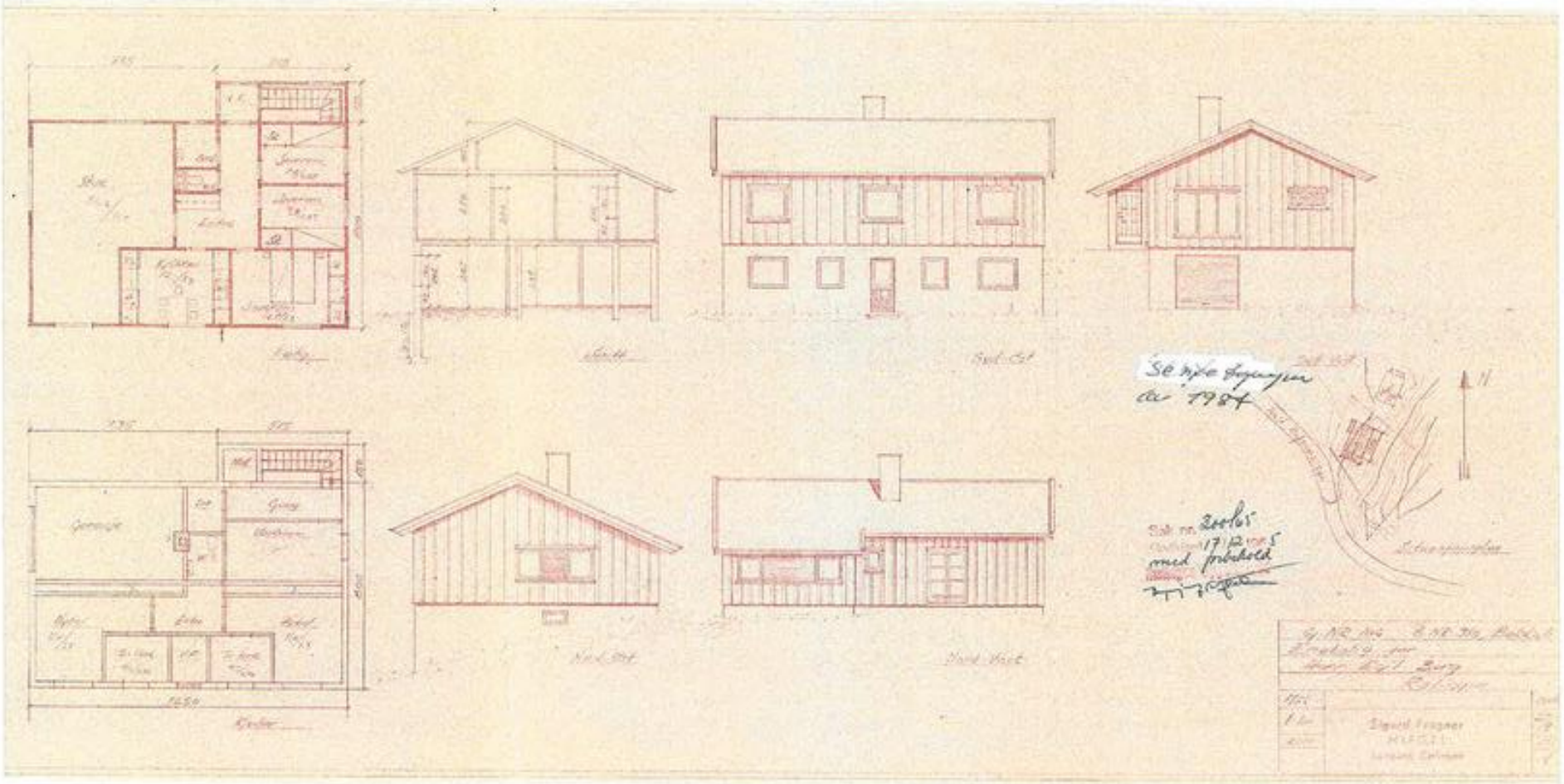


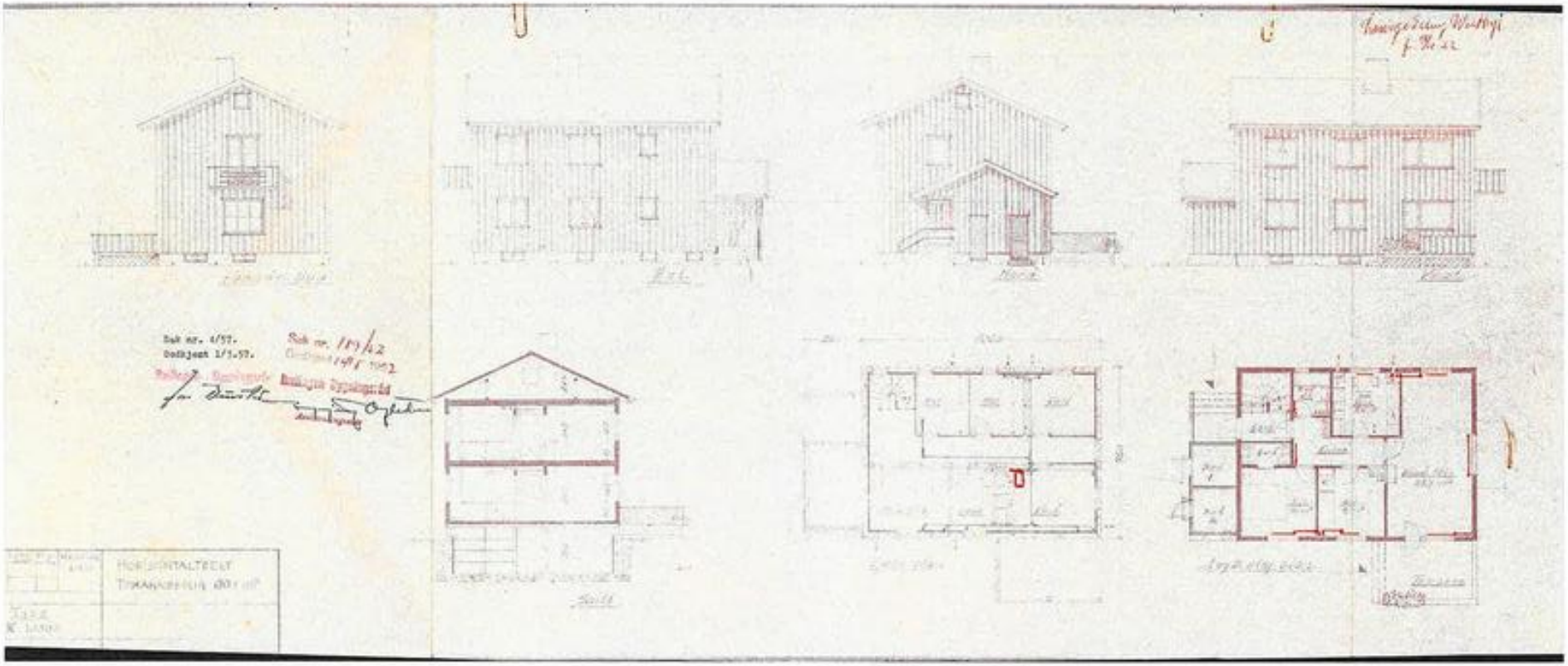


Sak nr. B 10/82
Godkjent 29/3 1982
for Asker Byggnemnd

TILBYGG TERASSE
FOR EGIL BERG, RÆLINGEN
GNR 104 BNR 310
PLANER 1:100

FJELLHAMAR 5 11 198.. F ANDERSEN




Sak nr. 4/57.
Godkjent 2/1-57.
Sak nr. 181/62
HORISONTALTEGN

V. sk. Larsson Erling Westbye Vangenskinn
Palmvær

født 14/10-1922 mur-lærl 3 rom + kjøk. 90 m
en gutt 17 år (skilt)
rom og kleskk kil-kunder
Samhjørn kr 6000 - 1917
Byggm. ?

RÆLINGEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

FERDIGATTEST
Plan- og bygn.lov av 14.juni 1985 §93, jfr. §99 nr. 1.

Saksbehandler: Steinar Gulbrandsen **Br.nr.:**709

BYGGEPLASS (ADR)	**ARB.ART**	**GNR/BNR**
Prost Refsumsveg 6, 2000 Lillestrøm	Tilbygg	104/310

BYGN.ART	**DATO FOR SØKN.**	**DATO FOR VEDT.**	**SAK NR.**
Enebolig	26.05.1987	24.06.1987	DB 78/87

BYGGHERRE	**ADRESSE**	**TLF.**
Egil Berg	Prost Refsumsveg 6, 2000 L.	

ANMELDER	**ADRESSE**	**TLF.**
Hans Solberg	Kvernstuvegen 27.	
	1482 Nittedal	02-771289

ANSVARSHAVENDE	**ADRESSE**	**TLF.**
Hans Solberg	Kvernstuvegen 27, 1482 Nittedal	

Besiktigelse av arbeidet i samsvar med plan- og bygn.lovens §99 er foretatt den 26.05.1997.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i bygge- tillatelsen eller gjeldende bygningslovgivning.

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter (jfr. B.l. §93). En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evtl. merknader: Ingen

Rælingen, den 29.05.1997

Kjell Kristiansen
avd.leder/overing

Steinar Gulbrandsen
avd.ing

Kopi: Byggherre, anmelder, ansv.h., folkeregisteret, NRBR, Pb.64 1472 Fjellhamar, oppmål.avd., komm.fakt., bygningskontr. her.

Bygningsnr.
Leieareal: 41 m²
Leilighet: 2

\wpdata\db-sak\skjemac

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)

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Egil Berg,
Prost Refsumsveg 6,
Rælingen pr. Lillestrøm.

Journalnr.	
Dato, avsluttende synsforr.	20/12-1967

Arbeidssted	S.d. "Bakkeli", gnr. 104/310, Prost Refsumsveg 6, Rælingen.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Boligbygg, en etasje m/u.etasje.
Byggherre	Egil Berg, Prost Refsumsveg 6, Rælingen.
Byggemelder	Sigurd Progner, Gårdsvegen 5, Rælingen.
Ansvarshavende	Hans Solberg, Hans Holtsveg 13, Rælingen pr. Strømmen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Kopi: Hans Solberg, Hans Holtsveg 13, Rælingen pr. Strømmen.

Rælingen den 20. desember 1967.

Bygningssjefen i Rælingen

Thorbjørn Olsen,
Avd.ingeniør.

Nr. 2253 Enerets Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Br. 709

RÆLINGEN KOMMUNE
Bygningsvesenet

INNFLYTTINGSATTEST

Eierens navn: ..... Egil Borg .....

Adresse: ..... Prost Hofmosvei nr. 6 .....

Vedr. eiendommen .."Bakke 11"..... gnr. ..104..bnr.....310.....

Gate/veg: .....

Byggets art .....Boligbygg..... tre/mur/betong .1....leiligh. 1...etg.
+ 2 kjeller undersetning

Herved meddeles i h.t. bygningslovens § 142 innflyttingstillatelse.

Besiktigelse foretatt ...20... / ....9.. 196 .7... av .....Finn Enoch.....

Rælingen, den ..20. august 196 .7..

Bygningssjefen i Rælingen

T. Opheim

Bygningssjef

Gjenpart til folkeregisteret.

17/3522 U46 1

TOLHAUG

104/310

Rælingen kommune,
Avd. for utbyggingstjenester,
Postboks 100
2025 Fjerdingby

Skjetten, 05.10.2017.

Vedr. Prost Refsums veg 6, Gnr. 104, Bnr. 310 i Rælingen kommune.
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

På vegne av hjemmelshaver BERG, Krister og Janne framsendes:

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner *(3 ekspl.)*

Vedlegg 1 av 2, SEKSJONERINGSPLAN, *datert 02.10.2017 (3 ekspl.)*

Vedlegg 2 av 2, SEKSJON 1 og 2, *datert 02.10.2017 (3 ekspl.)*

Vedtekter for eierseksjonssameiet "Prost Refsums veg 6" *(3 ekspl.)*

Vedlagt også ***Rekvisisjon av oppmålingsforretning*** *vedr. fellesareal og tilleggsdeler grunn.*

I bestående bygning, Snr. 1 bor Janne Iren Berg.

Dersom det hefter mangler ved begjæringen, vennligst kontakt undertegnede på telefon 979 69 311 eller e-post: hovdat@online.no.

Regning vedr. gebyr bes sendt ***Krister Berg, Prost Refsums veg 6, 2005 Rælingen***

Med vennlig hilsen

Tormod Hovda

Tormod Hovda
Solvangen 37, 2013 Skjetten

Kopi: Krister og Janne Iren Berg

Rekvisisjon av oppmålingsforretning

Oppmålingsforretning for saker etter matrikkelloven

Kommunens sak-/journalnr.	Oppdragnr.

Matrikkelmyndighet

Kommunens navn	Kommunenummer
RÆLINGEN	0228

Adresse	Postnr.	Poststed

Eiendom, byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
104	390		

Adresse	Postnr.	Poststed
Prost Reksums veg 6	2005	RÆLINGEN

Sakstype

- [ ] Grensejustering (matrikkelforskr. § 34)
- [ ] Klarlegging av eksisterende grenser (matrikkelforskr. § 36)
- [ ] Matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet (matrikkelforskr. § 31)
- [ ] Registrering av uregistrert jordsamele (matrikkelforskr. § 32)
- [x] Uteareal til eierseksjon (jf eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskr. § 35)

[x] Grunneiendom [ ] Festegrunn

Opplysninger og dokumentasjon til rekvisisjonen

Kravene til dokumentasjon i forbindelse med rekvisisjon av oppmålingsforretning er de samme enten saken er søknadspliktig etter pbl eller bare oppmålingspliktig etter matrikkelloven.

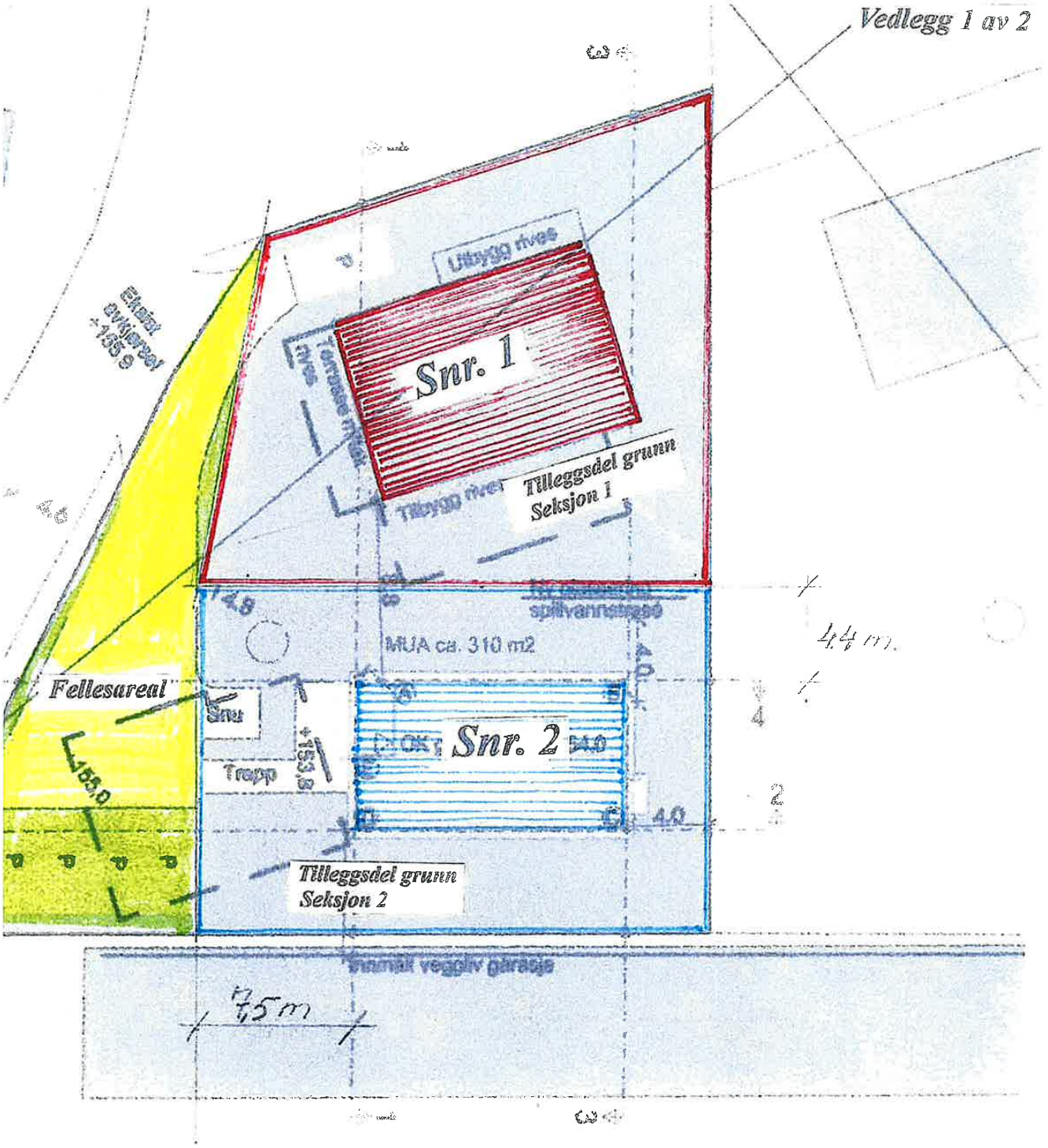
Vedlegg

	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Byggblankett 5175 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A:	-	[ ]
Oppmålingsblankett 5883 - Partsliste	C:	-	[ ]
Kart og situasjonsplaner SEKSJONERINGSPLAN 02.10.2017	D:	-	[ ]
Avtaler, dokumentasjon	E:	-	[ ]
Private servitutter	E:	-	[ ]
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	I:	-	[ ]
Andre vedlegg	J:	-	[ ]
	J:	-	[ ]

Underskrift/Fakturaadresse *

Registrert eier/fester			
BERG KRISTER + VÅNNE IREN			
Fakturaadresse		Postnr.	Poststed
Prost Reksums veg 6		2005	Rælingen
Ev. org.nr.	Telefon / Faks	E-postadresse	
	962 91 808	kristerb@boligpartner.no	
Sted	Dato	Underskrift	
Rælingen	2/10-17	Krister Berg	

* Ved sakstype grensejustering underskriver andre aktuelle parter på side 2



Prost Refsums veg 6
Gnr. 104, Bnr. 310 i Rælingen kommune
SEKSJONERINGSPLAN **M = 1 : 250**

Dato: 02.10.2017 KB

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
KRISTER BERG	
Adresse: Prost Refsums veg 6	
Postnr. / Poststed: 2005 RÆLINGEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0228	RÆLINGEN	104	310		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
270991 42486	BERG JANINE ÅREN	1/2
130387 46175	BERG KRISTER NERBY	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 2 0 = nevner: 2

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
2/10-17	Krister Berg

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
~~eller~~ og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Rælingen 2/10-17	Krister Berg KRISTER BERG	Janne Berg JANNE BERG

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune

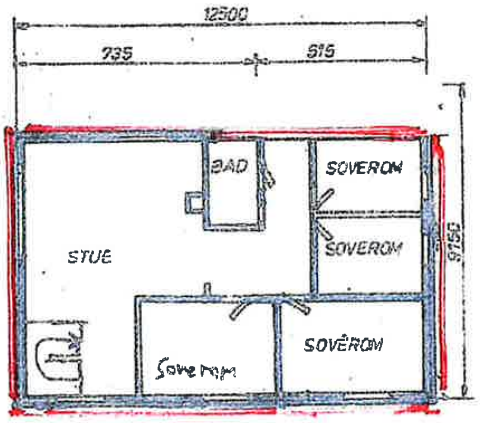
Dato	Stempel og underskrift

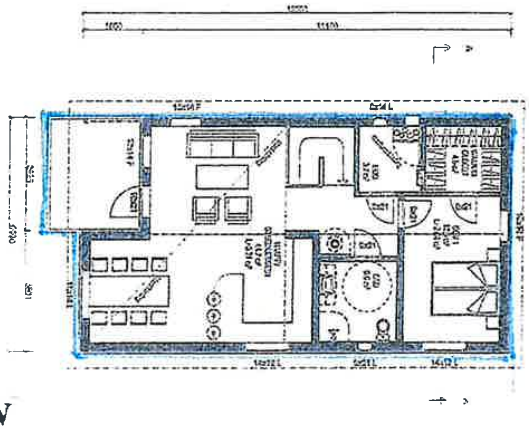
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, 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) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
2/10-17	Krister Berg



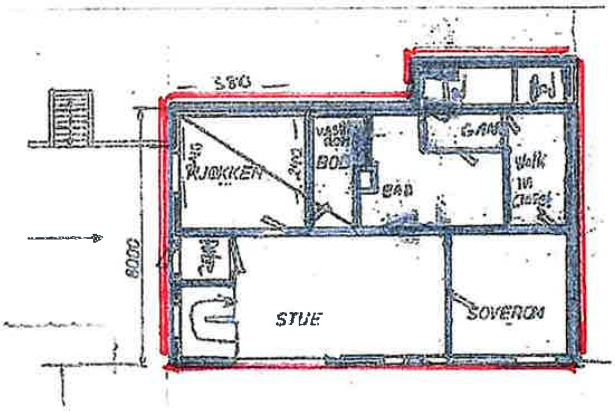


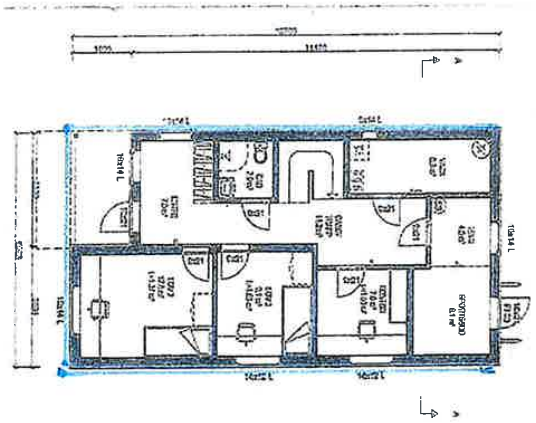
1e etasje

2.etg. PLAN

Seksjon 1
Hoveddel

Seksjon 2
Hoveddel





1. etg. PLAN

Prost Refsums veg 6

Gnr. 104, Bnr. 310 i Rælingen kommune

SEKSJON 1 og 2

M = 1 : 200

Dato: 02.10.2017

KB

VEDTEKTER for eierseksjonssameiet
Prost Refsums veg 6, 2005 Rælingen.

1. Sameiet har betegnelsen ***"Prost Refsums veg 6"***

2. Sameiet består av ***Gnr. 104, Bnr. 310 i Rælingen kommune.***

Sameiet omfatter tomtegrunn i hht målebrev, 2 boligenheter.

3. Sameiet seksjoneres i h.h.t. LOV OM EIERSEKSJONER av 23. mai 1997.

Hver seksjon har ***sameiebrøk = 1/2*** *og tinglyses på eget grunnboksblad.*
Den enkelte sameier råder som en eier over sin seksjon (§ 22.)

4. Som bruksenhet med enerett for hver sameier regnes:

Som hoveddel *regnes huset komplett.*
Som tilleggsdel grunn *regnes andel av tomt i hht Seksjoneringsplan 02.10.2017.*

5. Som fellesareal regnes:

Tomteareal som ikke er bebygget eller er tilleggsdel grunn.
Stamledningsnett *for tilførsel av elektrisk strøm, vann og avløp er fellesanlegg.*
Fellesareal *benyttes til atkomst, biloppstilling, snuplass, renovasjon/post etc., forøvrig etter styrets vedtak.*

6. Styre:

De 2 sameiere utgjør i fellesskap styre for sameiet (§ 38).

7. Drift og vedlikehold:

Den enkelte sameier svarer for innvendig og utvendig vedlikehold av sin bruksenhet.
For eventuelle felles funksjoner svarer fellesskapet etter styrets vedtak.
Felles kostnader fordeles etter sameiebrøk (§ 23), altså 1/2 på hver sameier.

8. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner, 23. mai 1997, i kraft fra 1. jan. 1998.

Loven er i vesentlig grad ufravikelig (§4). Tilgjengelig på Lovdata.no (eierseksjonsloven).

Vedtektene er utarbeidet ved oppdelingen i seksjoner, 02.10.2017.

Vedtekter er pliktig for sameiet, men blir ikke del av tinglyste dokumenter.
Sameiermøte kan på visse vilkår supplere eller endre vedtektene (§ 7 og 28).

KB

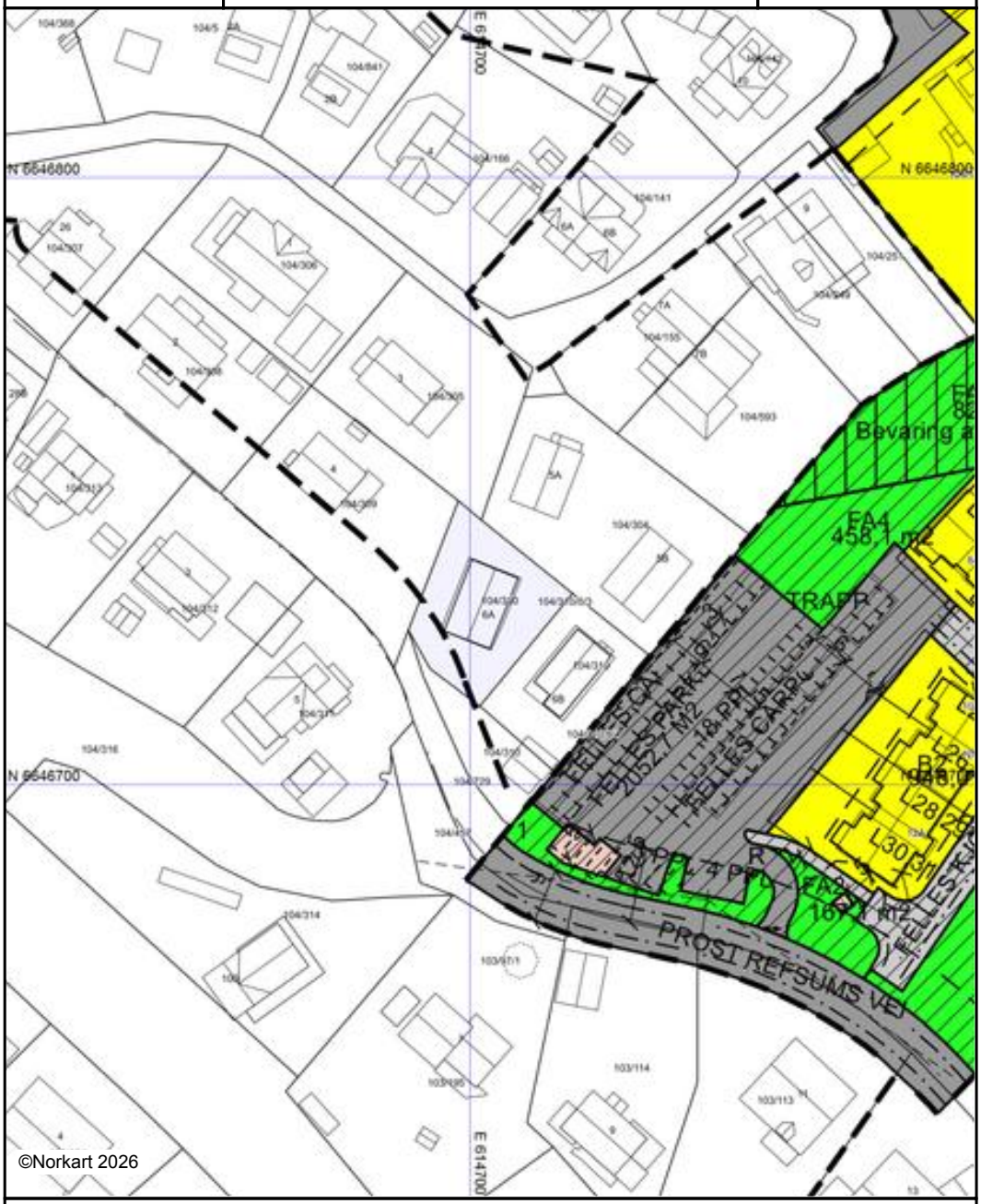
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/310/0/3
Adresse: Prost Refsums veg 6A
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Fare sonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

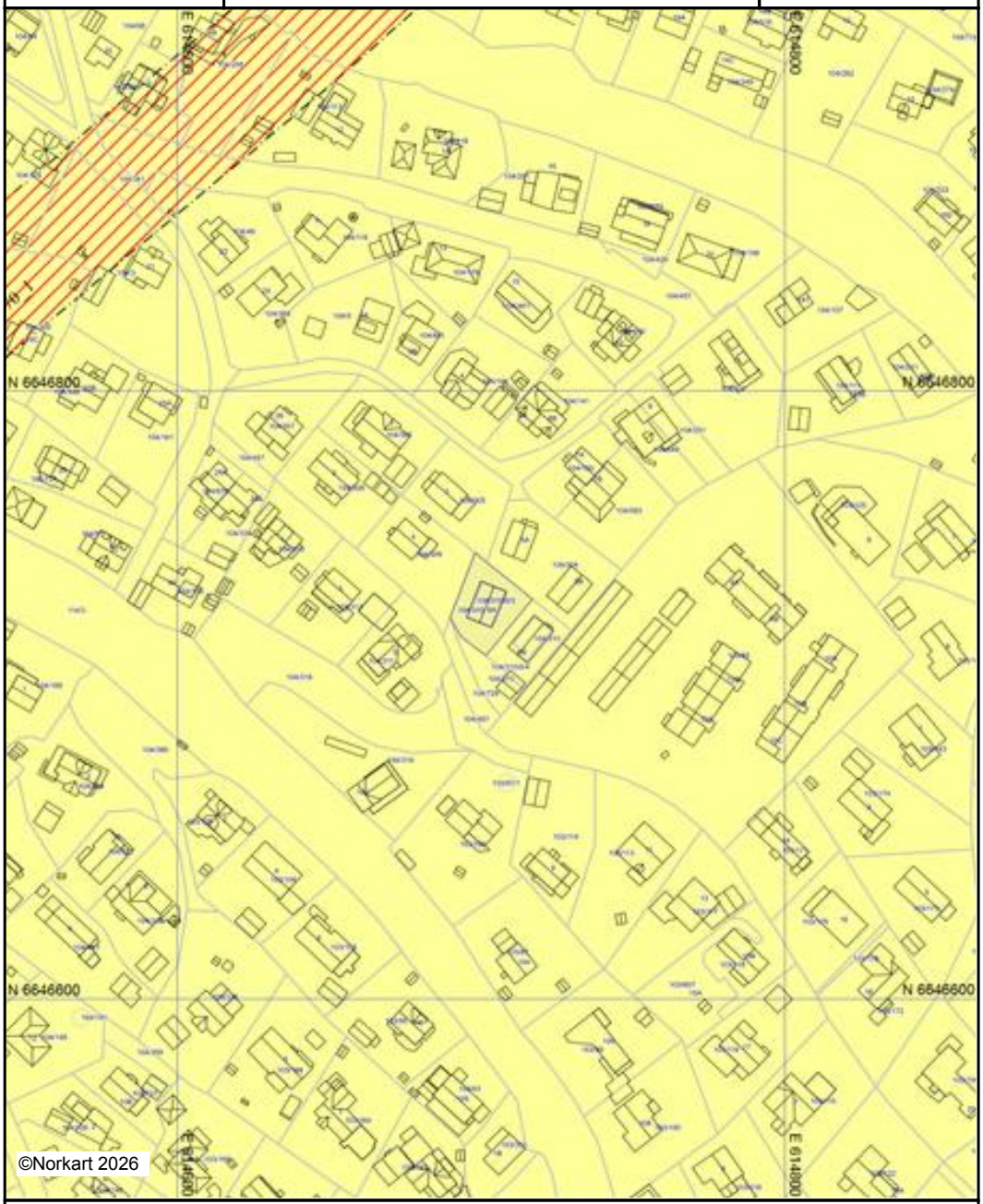
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/310/0/3
Adresse: Prost Refsums veg 6A
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 10.08.2026

Rælingen kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	310	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Prost Refsums veg 6A, 2005 RÆLINGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 100 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	114
Navn	Øvre Rælingsvei, Blomsterveien - Hagastubakken
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.1988

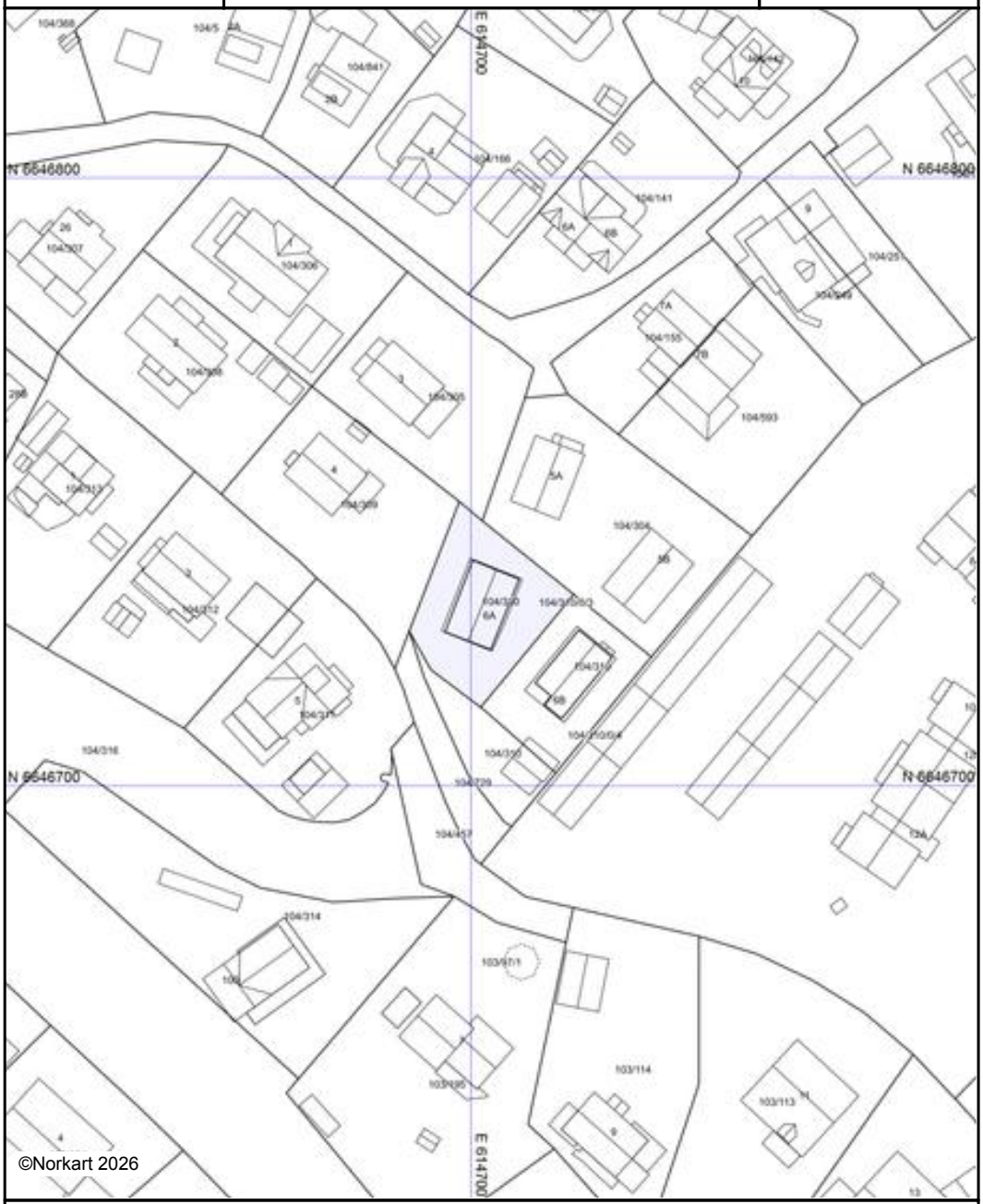
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/310/0/3
Adresse: Prost Refsums veg 6A
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

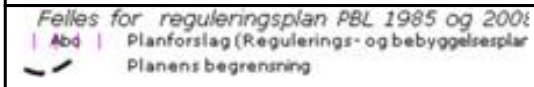
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 10.08.2026

Rælingen kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	310	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Prost Refsums veg 6A, 2005 RÆLINGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	13 056,48 kr
Feiing	594,96 kr
Renovasjon	6 994,80 kr
Vann	12 998,16 kr
Sum	**33 644,40 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vanngebyr	15%	228 m2	40.30	1/1	0 %	9 187,49 kr	6 124,99 kr
Abb. vann privat	15%	2 Ab	1759.50	1/1	0 %	3 519,00 kr	2 346,00 kr
Kloakkgebyr	15%	228 m2	42.85	1/1	0 %	9 769,57 kr	6 513,05 kr
Abb. kloakk privat	15%	2 Ab	1999.85	1/1	0 %	3 999,70 kr	2 666,44 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2720.00	1/1	0 %	2 720,00 kr	1 813,30 kr
Renovasjon pr liter	25%	240 liter	15.72	1/1	0 %	3 774,00 kr	2 516,00 kr
Feiegebyr	0%	1 LØP	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	416,64 kr
					Sum	**33 594,76 kr**	**22 396,42 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
- 8 APR. 1999
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 4751

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

1 6 NOV 1998

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0228	Rælingen	104	310		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
1 2 05 3 4 [redacted]	Egil Berg	Snr. 1 ~~og 3~~
3 0 0 1 62 [redacted]	Rune Berg	Snr. 2 ~~og 4~~

Doknr: 4751 Tinglyst: 08.04.1999 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	108 m²	B3	13				25				37				49			
2	B	152 m²	B4	14				26				38				50			
3	~~B~~	~~24 m²~~		15				27				39				51			
4	~~B~~	~~53,6m²~~		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: ~~337,6m²~~ 260 = nevner: ~~337,6 m²~~ 260

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Endring ved reseksjonering:

1. Deler av kjelleretasje til hele kjelleretasje til Rune Berg Snr. 2.
2. 53,6 m² à 77,6 m² til Rune Berg av garasjebygg Snr. 4.
3. Grunnareal (tomt) skal nå være felles 50/50 mot tidligere 1/6 og 5/6.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at [redacted]

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Roelingen den. 18.11.1998 18.03.1999	Egil Berg Rune Berg	Synnøve Berg. Berit Nerbøy Berg

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

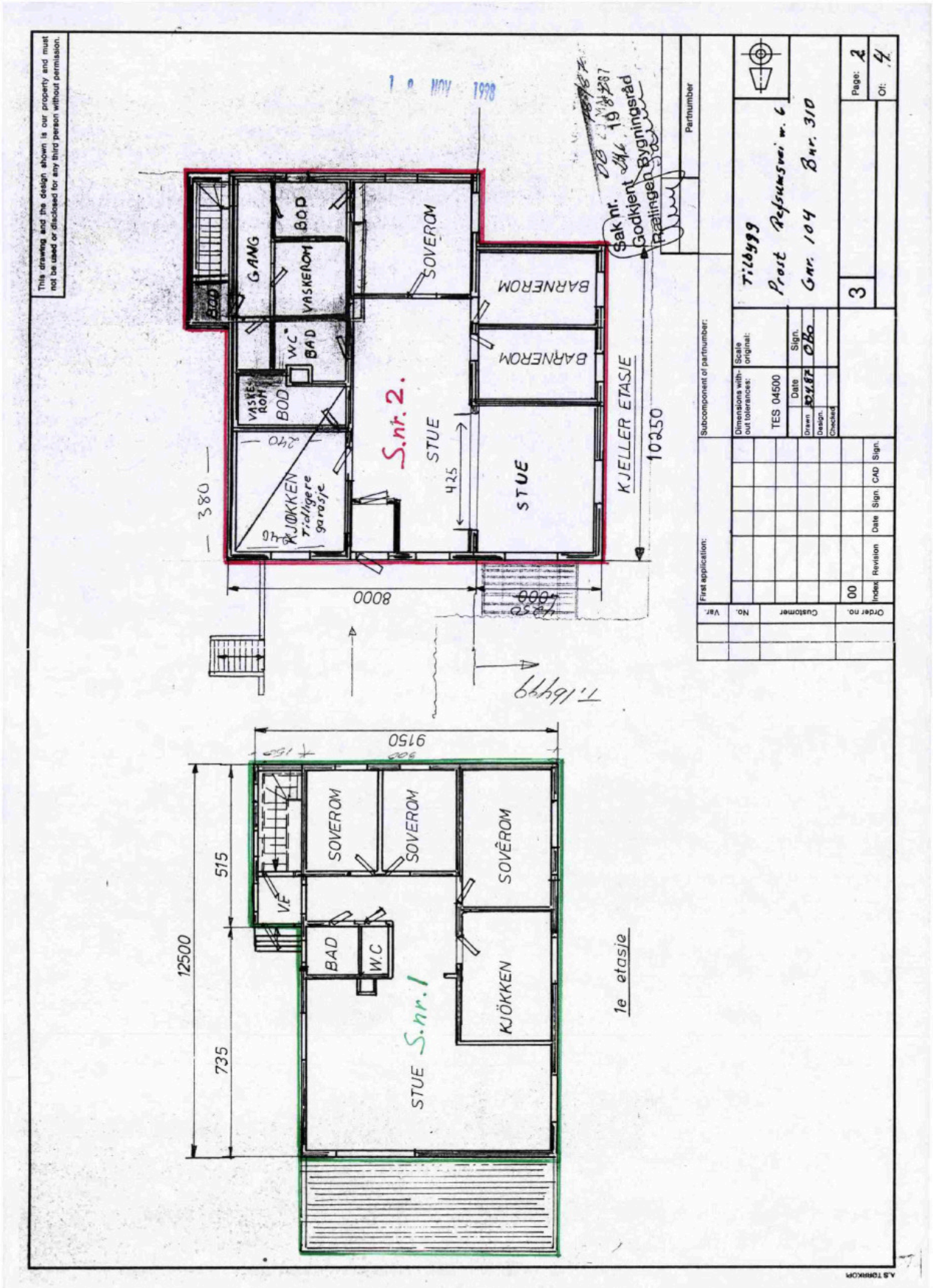
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

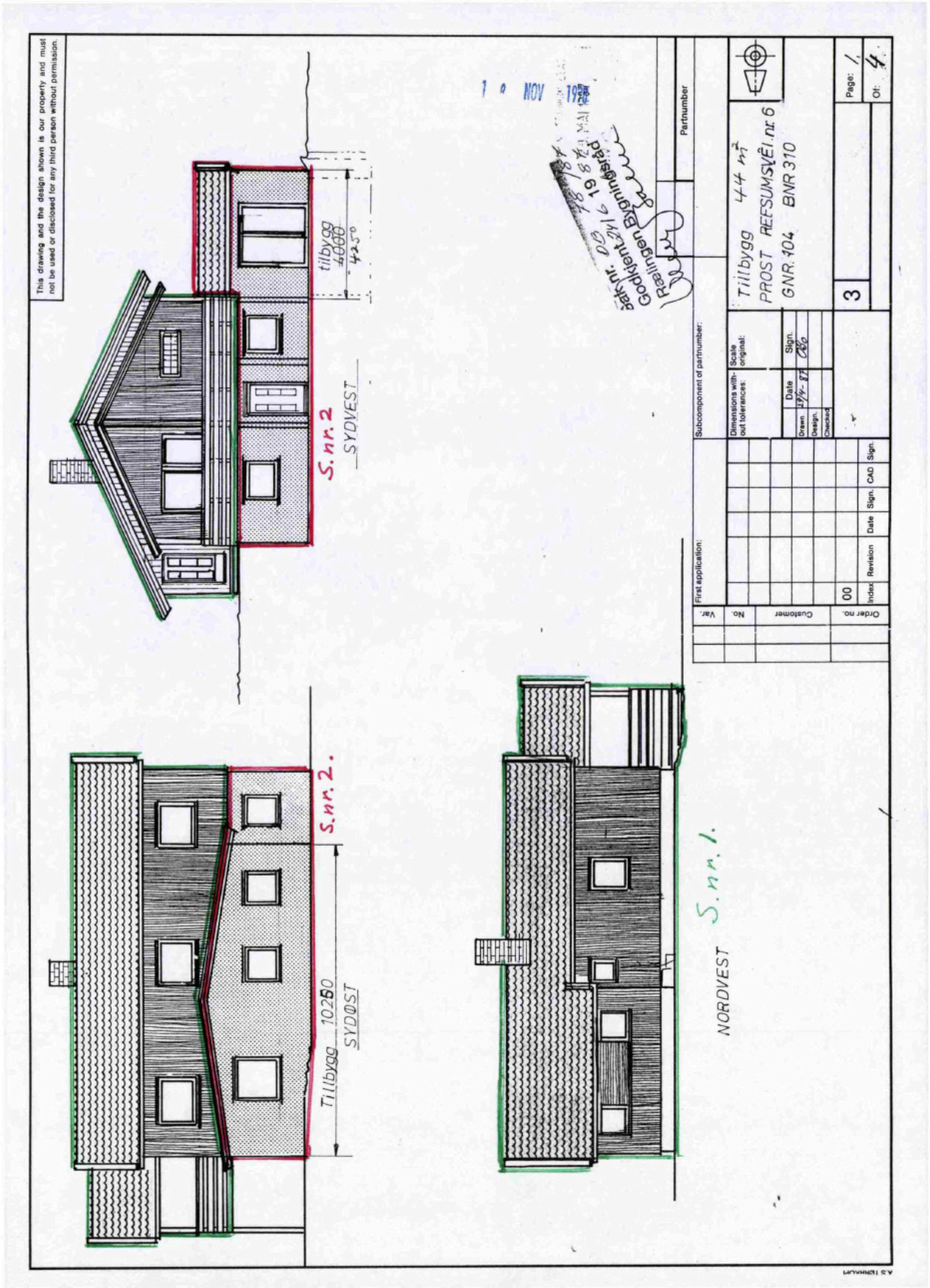
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
104	310			Rælingen kommune

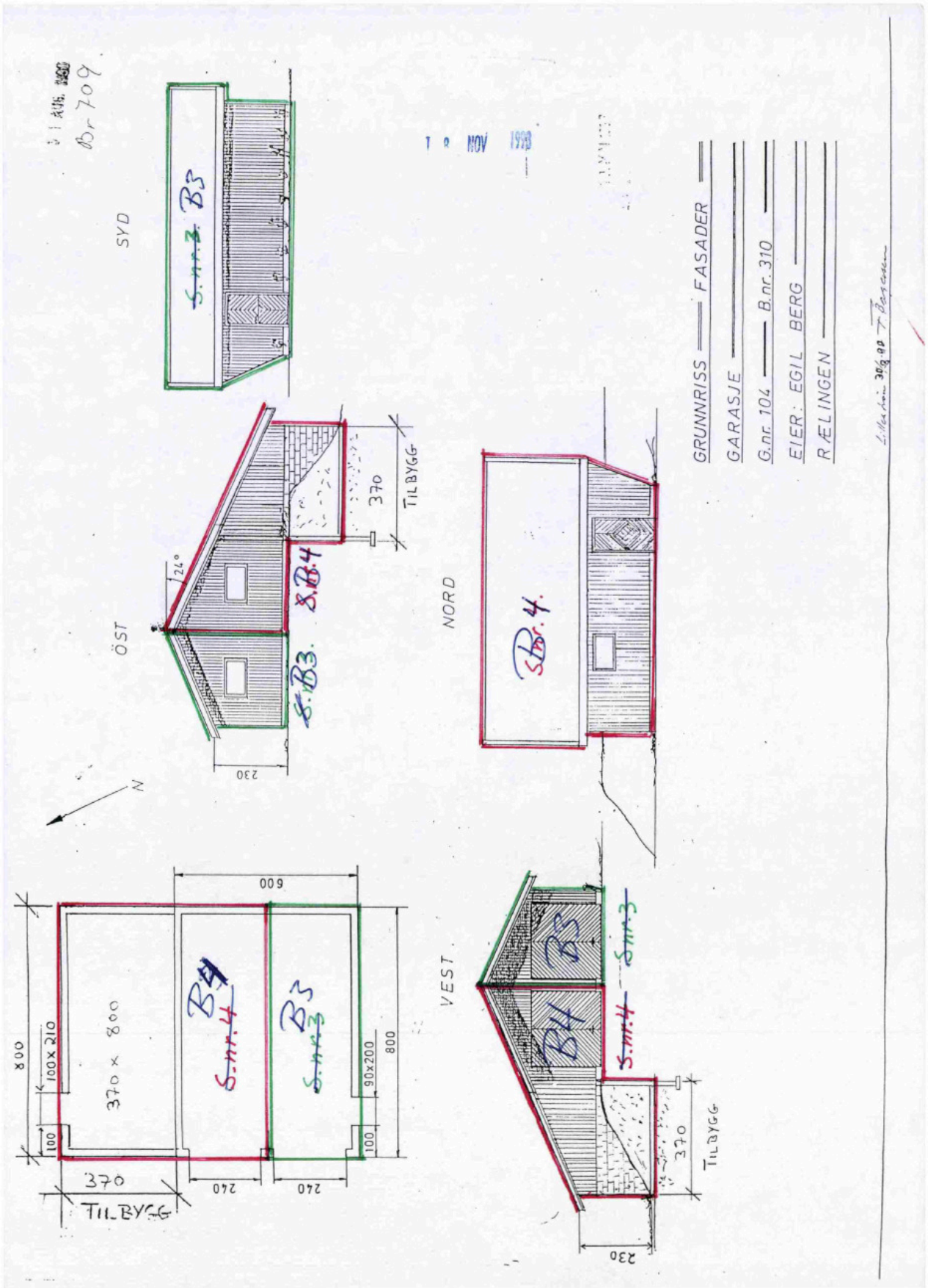
Dato	Stempel og underskrift
19/3-99	RÆLINGEN KOMMUNE AVD. UTBYGGINGSSERVICE

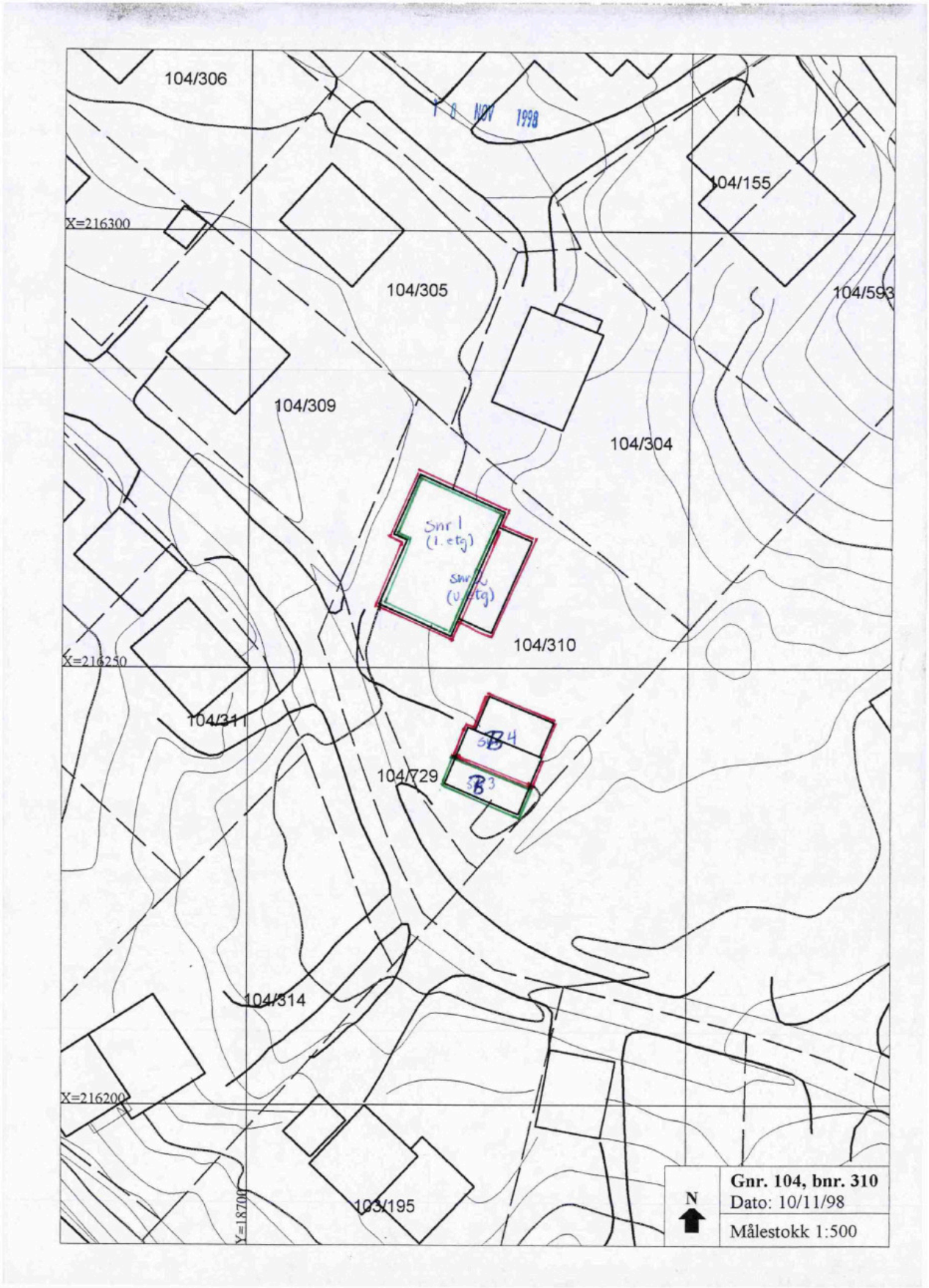
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, 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) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


This drawing and the design shown is our property and must not be used or disclosed for any third person without permission.
Sak nr.
Godkjent Bygningsråd
Partnumber
Tilbygg
Prost Refsumsvei nr. 6
Gnr. 104 Bnr. 310
Page: 3
Of: 4
Subcomponent of partnumber:
First application:
Dimensions without tolerances:
TES 04500
Scale original:
Drawn
Design.
Checked
Date
Sign.
Order no.
Customer
No.
Var.
Index
Revision
Date
Sign.
CAD
Sign.
GANG
BOD
VASKEROM
WC
BAD
VASKE-ROM
BOD
KJØKKEN
Tidligere garasje
SOVEROM
S.nr. 2.
STUE
BARNEROM
BARNEROM
STUE
KJELLER ETASJE
10250
8000
380
240
425
7.16/99
9150
515
12500
735
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
V.E
BAD
W.C
KJÖKKEN
STUE
S.nr. 1
1e etasje


This drawing and the design shown is our property and must not be used or disclosed for any third person without permission.
1 0 NOV 1999
Godkjent Bygningsråd
Dato 19
Partnumber
Subcomponent of partnumber:
First application:
Dimensions without tolerances:
Scale original:
Date
Sign.
Drawn
Design.
Checked
Tillbygg 44 m²
PROST REFSUMSVEI. nr 6
GNR. 104 BNR 310
Page: 1
Of: 4
Order no.
Customer
No.
Var.
Index
Revision
Date
Sign.
CAD
Sign.
00
3
tilbygg
4000
42,5°
S.nr.2
SYDVEST
S.nr.2.
Tillbygg 10250
SYDØST
NORDVEST
S.nr.1.


SYD
ØST
NORD
VEST
GRUNNRISS — FASADER
GARASJE
G.nr. 104 — B.nr. 310
EIER: EGIL BERG
RÆLINGEN
TILBYGG
370
230
600
800
240
90x200
100x210
100
N


104/306
104/155
X=216300
104/305
104/593
104/309
104/304
Snr 1
(1. etg)
104/310
X=216250
104/311
104/729
104/314
X=216200
103/195
Y=18700
N
Gnr. 104, bnr. 310
Dato: 10/11/98
Målestokk 1:500

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Conrad Lindholm	Doknr: 1073982 Tinglyst: 01.09.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Knattenvegen 5	
Postnummer: 2005 Poststed: Rælingen	
Fødselsnr./Org.nr. 090351 [redacted] Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Krister Nerby Berg	130387[redacted]
Janne Iren Berg	270991[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3027	Rælingen	104	310		4
3027	Rælingen	104	310		3

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3027	Rælingen	104	304		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
27.08.2021	Krister Berg Janne Berg

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av gnr. 104 bnr. 304 gis rett til å koble seg på, legge og ha liggende stikkledninger for vann med nødvendige kummer over eiendommen gnr. 104 bnr. 310 snr. 3 og 4. Ledningene legges i følgende trasé: Se vedlagte kart.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder utskiftning av ledningene i eksisterende trasé. Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig.

Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledningene eller gjøre dem utilgjengelige. Eksempler på tiltak er oppføring av bygning og støttemur, oppfylling av terreng og utgravinger. Avstanden mellom tiltaket og ledningene skal være minst 2 meter.

Denne avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på grunneiers eiendom.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

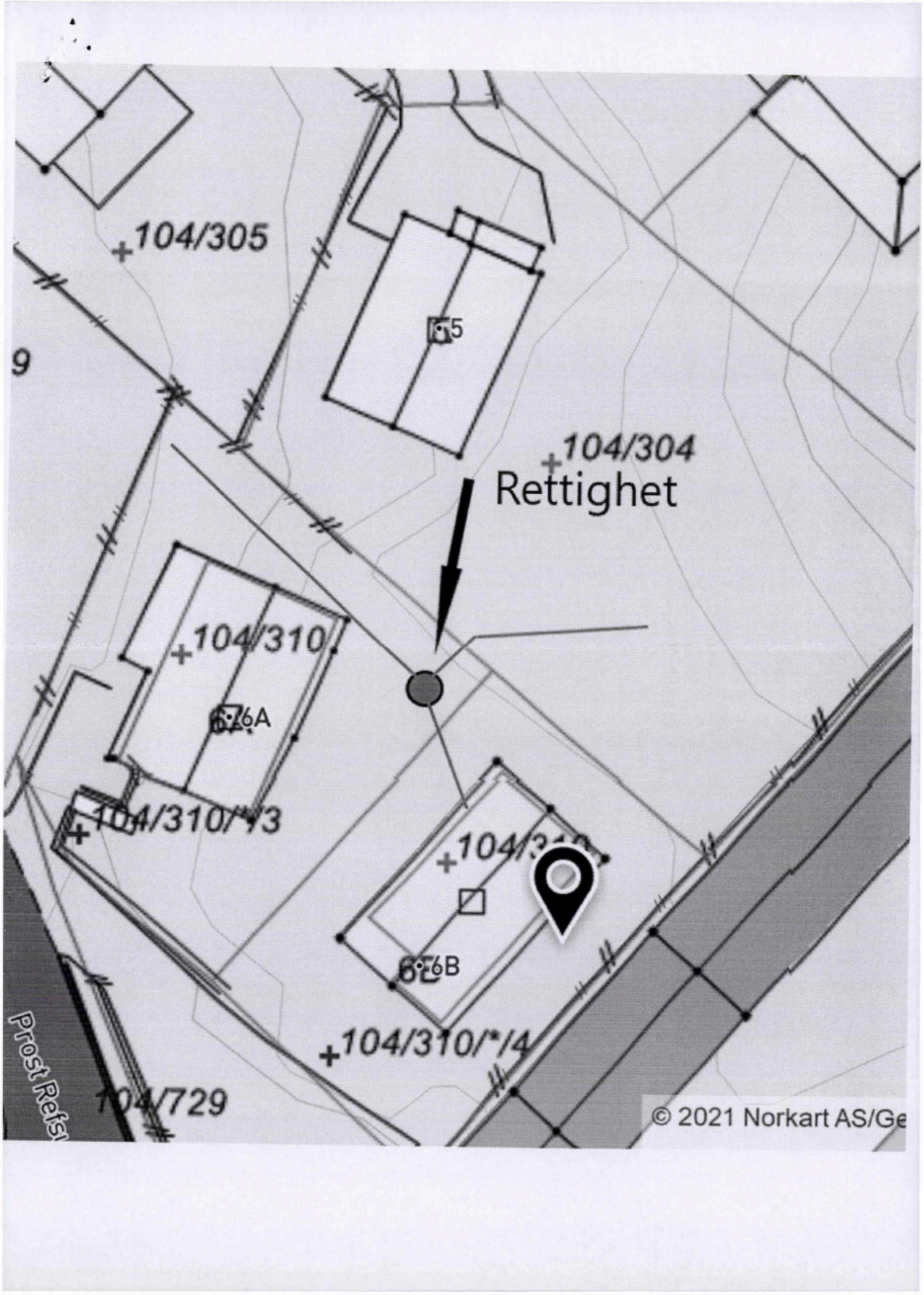
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
27.08.2021	Krister Berg Janne Berg

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


104/305
9
5
104/304
Rettighet
104/310
6A
104/310/*3
104/310/*4
6B
104/729
© 2021 Norkart AS/Ge

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1710596/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 12:21
Side 1 av 7

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602470680
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
952540556	RÆLINGEN KOMMUNE	Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
270991	BERG JANNE IREN		PROST REFSUMS VEG 6 A, 2005 RÆLINGEN
130387	BERG KRISTER NERBY		PROST REFSUMS VEG 6 A, 2005 RÆLINGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0228	104	310

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0228	104	310	0	3	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja
0228	104	310	0	4	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 1710596 Tinglyst: 19.12.2018
STATENS KARTVERK

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Rælingen kommune	
Adresse: Pb. 100	
Postnr. / Poststed: 2025 Fjerdingby	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 952540556 / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0228	RÆLINGEN	104	310		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
270991 [redacted]	BERG JANNE ÅREN	1/2
130387 [redacted]	BERG KRISTER NERBY	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 2 0 = nevner: 2

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
2/10-17	Krister Berg

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
~~eller~~ og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Rælingen 3/10-17	Krister Berg KRISTER BERG	Janne Berg JANNE BERG

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
104	310			0228 Rælingen

Dato	Stempel og underskrift
14/12-18	Tor Hamsland RÆLINGEN KOMMUNE Utbyggingsservice

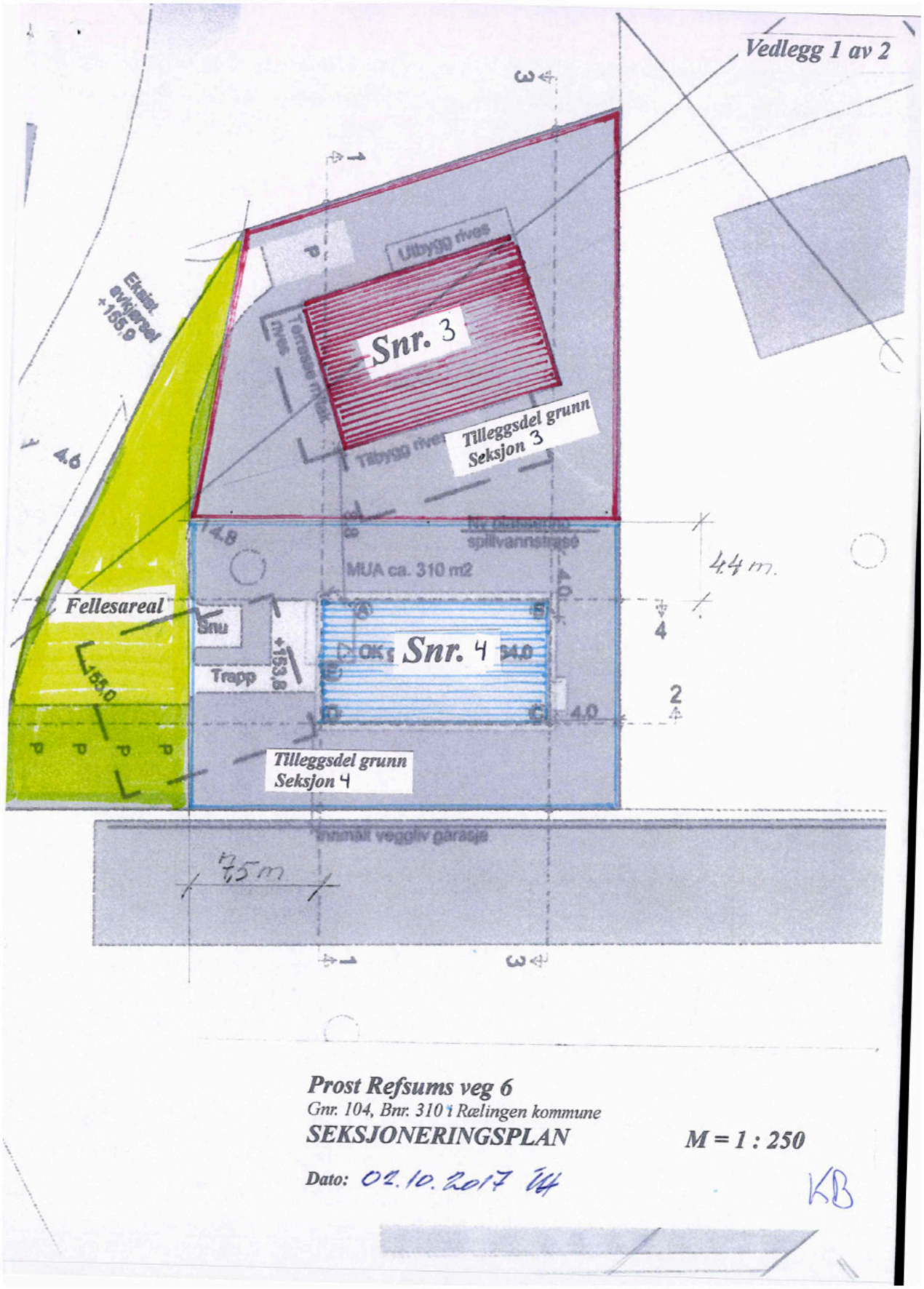
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, 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) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

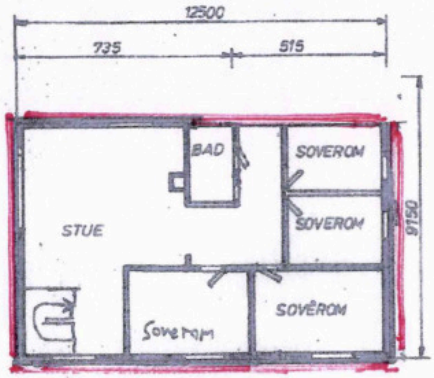
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

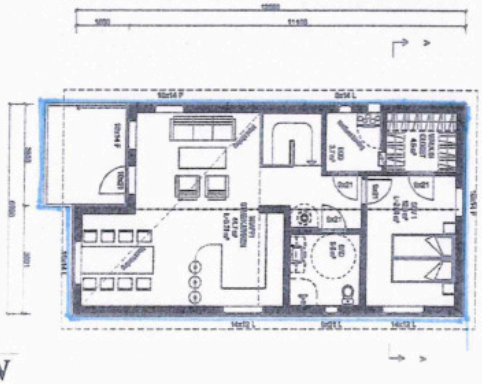
Dato	Utstederens underskrift
2/10-17	Krister Berg

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF
Side 3 av 3


Vedlegg 1 av 2
Snr. 3
Tilleggsdel grunn Seksjon 3
Snr. 4
Tilleggsdel grunn Seksjon 4
Fellesareal
MUA ca. 310 m2
Trapp
Snu
44 m.
Prost Refsums veg 6
Gnr. 104, Bnr. 310 i Rælingen kommune
SEKSJONERINGSPLAN
M = 1 : 250
Dato: 02.10.2017
KB

Vedlegg 2 av 2



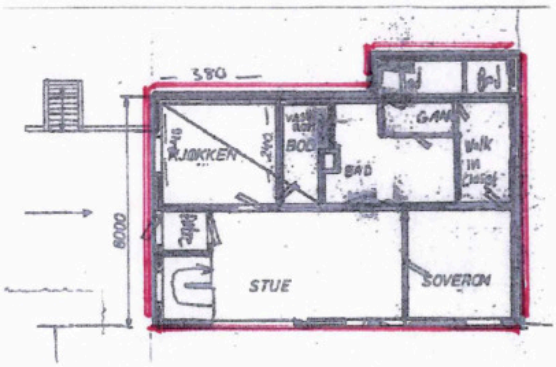


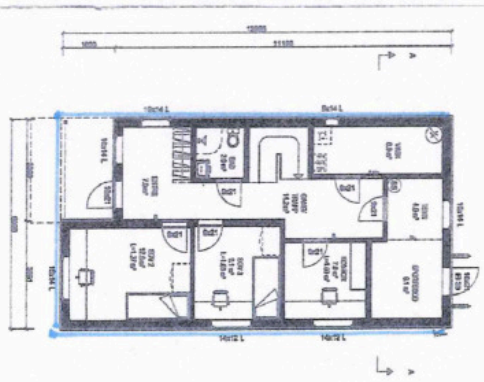
1e etasje

2.etg. PLAN

Seksjon 3
Hoveddel

Seksjon 4
Hoveddel



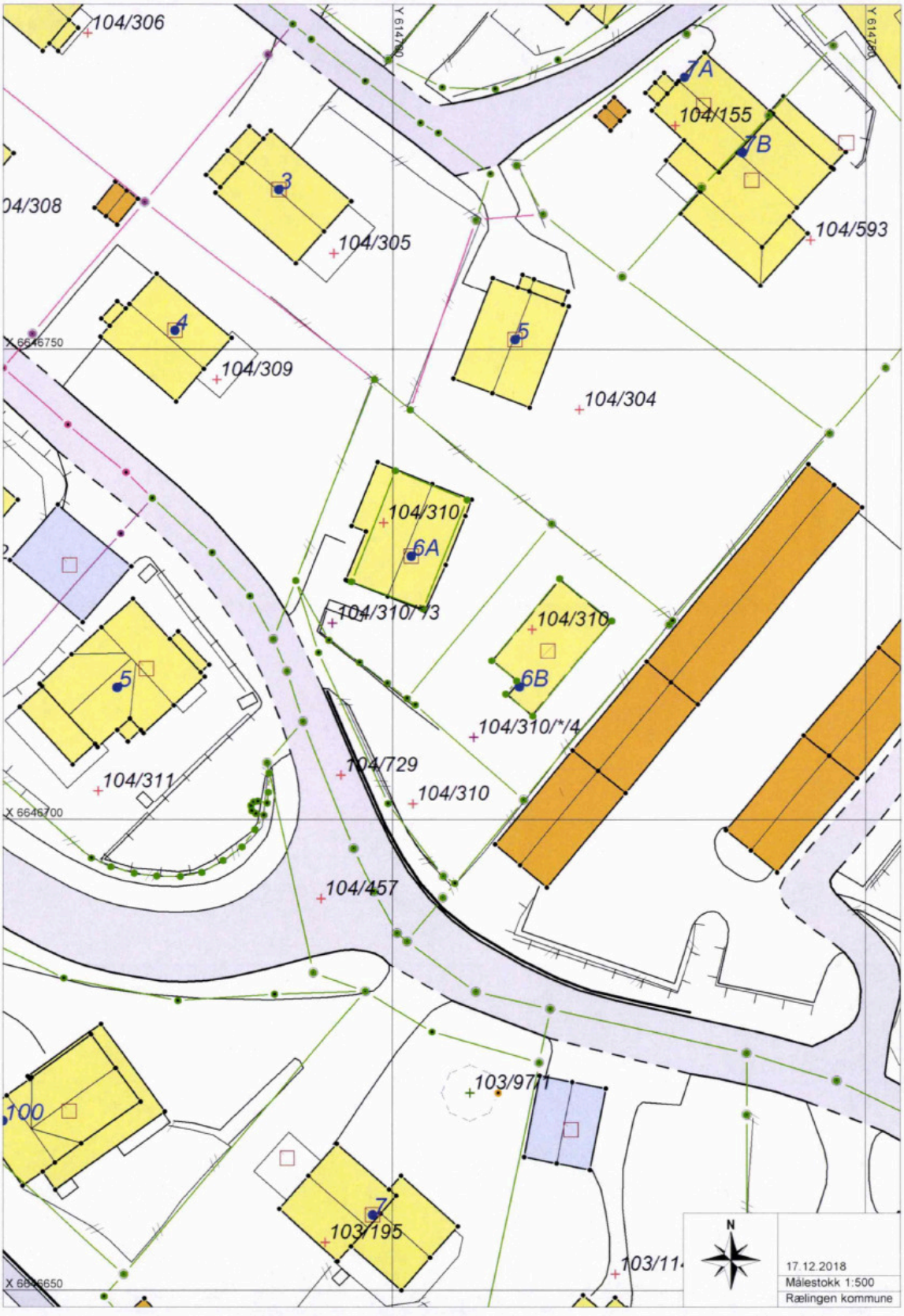


1. etg. PLAN

Prost Refsums veg 6
Gnr. 104, Bnr. 310 i Rælingen kommune
SEKSJON 3 og 4

M = 1 : 200

Dato: 02.10.2017 KB


104/306
104/308
104/305
104/155
104/593
104/309
104/304
104/310/
104/310/13
104/310
104/310/*/4
104/311
104/729
104/310
104/457
103/9711
103/195
103/11
X 6646750
X 6646700
X 6646650
Y 614790
Y 614750
17.12.2018
Målestokk 1:500
Rælingen kommune

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

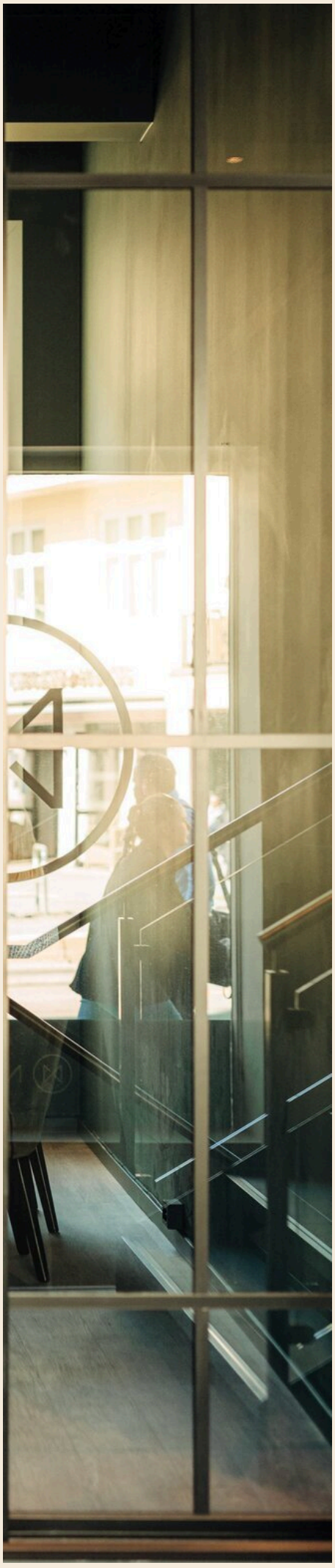
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

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.

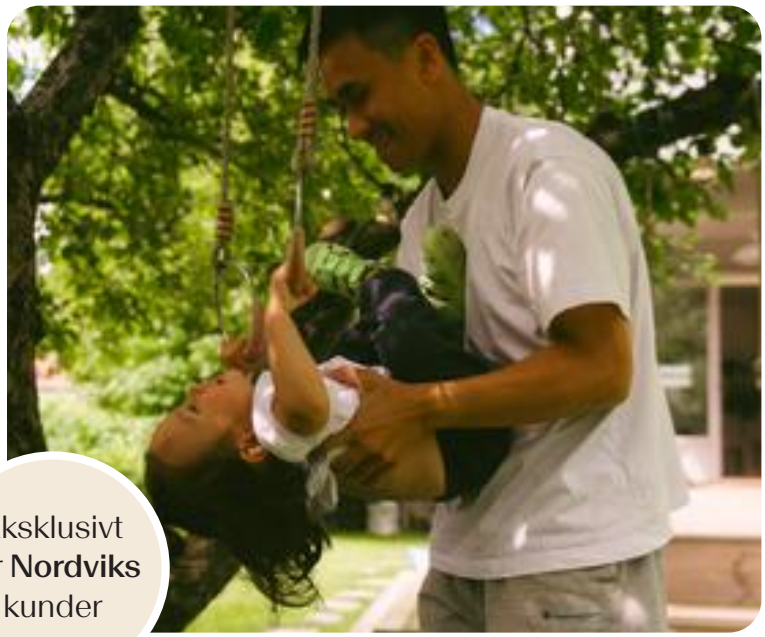
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0286/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Prost Refsums veg 6A 2005 RÆLINGEN
Matrikkel: Gnr 104, bnr 310, snr 3 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Malin Goa

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.goa@nordvikbolig.no
480 09 310