

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Christine Glasø

Mobil 911 12 086

E-post christine.glaso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 300 000,-
Fellesgjeld:	Kr 480 615,-
Omkostn.:	Kr 9 159,-
Total ink omk.:	Kr 5 789 774,-
Felleskostn.:	Kr 8 218,-
Selger:	Jan Skjerve
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Andel
Byggeår:	1982
BRA-i/BRA Total	131/141 kvm
Tomtstr.:	22989 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 103, bnr. 330
Andelsnr.:	24
Oppdragsnr.:	1104260030

Lyst og innbydende enderekkehus med garasje, varmepumpe, bad fra 2023| Gode uteplasser

Velkommen til Mårstien 26 et attraktivt enderekkehus med skjernet hage i barnevennlige og marknære Blystadlia.

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med 3 romslige soverom, 2 bad, kjøkken og en lys stue med utgang til terrasse og uteområde. Her bor du i et hjem med delikate og gjennomgående fargevalg, gode uteplasser og kort vei til både servicefasiliteter og flotte turområder.

- Attraktivt enderekkehus i barnevennlig og marknær beliggenhet
- 3 romslige soverom
- Oppgradert bad fra 2023
- Praktisk vaskerom
- Lyse og romslige oppholdsrom
- God lagringsplass i bolig og bod
- Varmepumpe som gir et behagelig inneklima året rundt
- Gjennomgående delikate fargevalg
- Flere terrasser og gode uteplasser
- Garasje plass
- Kort vei til skole, barnehage, butikk og kollektivtransport

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	49
Andre vedlegg	52
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 141 kvm

TBA: 64 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Gang, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad

BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 kvm Terrasse

2. etasje

16 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

22989 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt er pent opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, grøntområder med gressplen, trær, prydbusker og variert beplantning. Området fremstår som velholdt og gir et ryddig og trivelig bomiljø. Hagen er opparbeidet med plen og hekk som gir gode utearealer og en naturlig avgrensning.

Beliggenhet

Mårstien 26 ligger i et attraktivt og svært barnevennlig område i Rælingen kommune. Området er omgitt av vakker natur med umiddelbar nærhet til skogs- og turområder i Rælingsåsen, som byr på gode friluftsmuligheter året rundt. Her finner du et variert løypenett og flotte turstier til blant annet Bjønnåsen og Ramstadslottet, begge kjent for sine spektakulære utsiktspunkter. Det er også gangavstand til Åmotdammen, en populær badeplass på varme sommerdager, samt flere idylliske vann innover i marka.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med både Kiwi og Coop Extra i nærheten. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Strømmen Storsenter kun en kort kjøretur unna, med et bredt tilbud innen handel, servering og tjenester. I tillegg er både Lørenskog og Lillestrøm lett tilgjengelig, med et rikt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og kino.

Marikollen idrettspark har hopp- og alpinbakke, lysløyper, skøytebane, en romslig kafeteria/varmestue og flere fotballbaner. Her ligger også Marikollhallen, hvor Rælingen klatreklubb holder til. Området er et flott utgangspunkt for turer innover marka, og stolpejakt i regi av kommunen gjør turene ekstra spennende for både store og små. På vinterstid prepareres det skiløyper like ved boligen, med tilgang kun ca. 50 meter fra innkjøringen og videre forbindelser til Marikollen. Marikollen idrettspark er et moderne og allsidig anlegg med alpinbakke, lysløyper, idrettshaller og varmestue, og er et naturlig samlingspunkt for aktivitet gjennom hele året.

Langs elva finner du fine, asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser. I tillegg ligger Myrdammen i nærheten, med gode muligheter for både bading og fiske i et pent opparbeidet friluftsområde. En kort tur unna finner du også Nebbursvollen friluftsbad, et populært anlegg med bassenger, vannsklier og store grøntområder – et perfekt utfluktsmål for både store og små på varme sommerdager.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Blystadlia er et svært barnevennlig område med kort gangavstand til både Blystadlia barneskole og Sandbekken ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærheten, blant annet Rælingen videregående skole, Skedsmo videregående skole i Lillestrøm, Strømmen videregående skole, Lørenskog videregående skole og Mailand videregående skole. I tillegg har området et godt utvalg av både kommunale og private barnehager, som gjør hverdagen enkel og praktisk for barnefamilier.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode busstilbud nærmeste holdeplass Blystadlia ligger i gangavstand. Reisetiden med buss til Lillestrøm er cirka 12 minutter, og til Oslo cirka 35 minutter. Bussene går med høy frekvens, ofte hvert 10. minutt, og fra Lillestrøm kan du videre benytte tog og flytog til Oslo og Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Cristopher Hummervoll

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG:

Taktekkingen er ifølge eier fra 2011/2012. Yttertaket er tekket med takpapp og takplater. Vurderte forhold: Takpapp er ikke synlig for inspeksjon fra bakkenivået, og vurderingen er derfor basert på alder alene. Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertaket er utført i trekonstruksjon. Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på deler av loftet. Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret. Det er registrert lufteventiler i gavlvegg. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra 2002, 2011, 2025 i følge eier. Ytterdør i tre. Terrassedører med 3-lags isolerglass. Adkomst fra stue til terrasse i trekonstruksjon, målt til ca 30 m². Adkomst fra soverom til takterrasse, målt til ca 12 m². Membranen er ifølge eier fra 2011/2012. Adkomst fra soverom til balkong på ca 4 m². Terrasse ved entré i trekonstruksjon, målt til ca. 18 m².

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Himlingshøyde:

1.etg: Ca. 2,34 meter, målt i stue.

2.etg: Ca. 2,37 meter, målt i hall.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget.

Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 1982

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført: 2023

Firmanavn: King Mur og Flis

Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av baderommet med ny membran våtromsplater på vegger, flislegging av vegger og gulv med nye varmekabler ny belysning, rør i rør konstruksjon, ny badersvifte. ny badersinnredning med badekar med dusjplass. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Det finnes full dokumentasjon på arbeidet på minnepinne.

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

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

- Alt dette er fornyet slik jeg har beskrevet ovenfor. Finnes dokumentasjon.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført: 2011

Firmanavn: Fagerlia borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget gjennomførte full utvendig rehabilitering med tilleggisolasjon på 10 cm og ny panel. Et entreprenørfirma gjorde jobben. takene ble også fornyet med ny papp. Vinduer med med bedre isolasjon ble også satt inn. Borettslaget skifter vinduer som har råteskader fortløpende. I 2025 ble det påført ny beis utvendig på alle boliger i Mårstien(Vår del av borettslaget. Styret i borettslaget har sterkt fokus på utvendig vedlikehold som er borettslagets ansvar.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført: 2021

Firmanavn: Fagerlia borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Stort betongrehabiliteringsarbeid i fellesgarasjen.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført: 2020

Firmanavn: AC senteret

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av luft til luft varmepumpe.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført: 1981

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det har vært ildsted i boligen siden den var ny. Ovn er skiftet en gang. Kanskje ca 20 år siden. Vanskelig å huske eksakt.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs for varmepumpe

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Varmefolie i gulv på stue og kjøkken

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hope

Beskrivelse av arbeidet: Belysning for kjøkkenbenk. Elvia gjennomførte kontroll av det elektrisk anlegg for hele

boligen. De fant et forhold å bemerke, belysningen for kjøkkenbenken måtte utbedres.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hope

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler på badet. Lysinstallasjon i tak, stilkontakter mm.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Tilbygg med takterasse. i 2011. Utført samtidig med rehabilitering av borettslaget. Vi engasjerte samme

entreprenør. Utvendig bod i 2015. Grunnarbeider utført av entreprenør. Bygget ble ført opp på ferdig bygget grunnflate av med veiledning av bygningskyndig sønn.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Søknad ble sendt kommunen: Størrelsen på tilbygget tilsa ikke krav om godkjenning fra andre enn borettslaget. Tilbygget er godkjent av borettslaget og er i oversstemmelse med de tegninger borettslaget har utarbeidet for denn typen utvendig bod.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Garasjeanlegget har noe lekkasjer. Det har ikke hatt noe betydning på selve parkeringsplassene. Kan druppr litt vann i kjørebanelen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fagerlia borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Stort utbedringsarbeid beskrevet tidligere i denne redejørelsen. Garasjen var stengt i flere måneder. Parkeringsforhold i garasjen er utmerkede og saken blir godt ivaretatt av styret.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Rekkehuset inneholder som følgende:

1. Etasje: Gang, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue
2. Etasje: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad

Standard

Entré

Boligen har en romslig og innbydende entré som gir en luftig og praktisk adkomst til boligens øvrige rom. Her er det rikelig med oppbevaringsplass i en stor skyvedørsgarderobe.

Stue:

Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spiseplass i naturlige soner. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og trivelig atmosfære.

Stuen har god plass til et stort spisebord, ideelt for hyggelige sammenkomster med familie og venner, samt en egen sofadel som inviterer til avslapning. Varmepumpe er installert og sørger for et behagelig innneklima året rundt.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse. Terrassen er romslig og kan møbleres med både sofagruppe, spisebord og grill, samt øvrig utemøblement.

Uteområdet ligger skjermet til og gir gode rammer for privat og hyggelig utesone gjennom store deler av året.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og fremstår som romslig og praktisk. Innredning med profilerte fronter gir et klassisk preg, og benkeplaten i laminat er slitesterk og enkel å vedlikeholde. Det er godt med skap- og benkeplass, som gir gode arbeidsforhold til matlaging. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og mikrobølgeovn.

Rommet har også plass til en hyggelig spiseplass, noe som gjør kjøkkenet til en naturlig samlingsplass i hverdagen. Den adskilte plasseringen bidrar til en oversiktlig og funksjonell løsning med god romfølelse.

Soverom:

Boligen har tre gode soverom, som alle fremstår som lyse og romslige med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe og utgang til en romslig balkong hvor solen kan nytes i fred og ro.

De øvrige soverommene er av god størrelse og har gode oppbevaringsmuligheter. Fra det ene soverommet er det også utgang til en hyggelig balkong. Alle rommene har godt med naturlig lys og fremstår som praktiske og funksjonelle.

I boligens andre etasje finnes også en romslig bod som gir fleksible bruksområder, og kan benyttes som for eksempel kontor, trimrom eller ekstra lagringsplass.

Bad:

Moderne og delikat bad som ble pusset opp i 2023, med tidsriktige materialvalg og god standard. Rommet fremstår lyst og innbydende med flislagte gulv og vegger, samt malt tak. Det er behagelig gulvvarme fra elektriske varmekabler som sørger for god komfort året rundt. Badet er funksjonelt innredet med servant med underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter, samt speilskap med integrert belysning over servant. Videre er det veggmontert toalett og badekar, som gir rommet et stilrent og praktisk preg. Ventilasjonen ivaretas av elektrisk styrt vifte, i tillegg til luftespalte under dør for tilførsel av frisk luft. Dette bidrar til et godt inneklima på badet.

Toalett/vaskerom:

Praktisk kombinert toalett og vaskerom med gode løsninger for hverdagen. Rommet er utstyrt med servant med underskap som gir nyttig oppbevaringsplass, samt toalett. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, med benk over som gir en praktisk arbeidsflate. Innredning med glatte fronter bidrar til et ryddig og moderne uttrykk. Gulvet er belagt med vinyl, og rommet varmes opp med veggmontert varmeovn.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

- Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Badet i andre etasjen ble i 2023 total renoveret.

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Per 03.07.20 har selskapet avtale med Telenor. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Parkering

Det medfølger fast garasjeplass nr. 26 til boligen, hvor det er etablert elbillader. Lading av elbil og ladbar hybrid skal kun skje på tilhørende parkeringsplass. Biler som har parkeringsplass i garasjene skal parkere der og ikke på borettslagets uteområde. Parkeringsplassene på uteområdet skal brukes av biler som ikke har plass i garasjene og av besøkende.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP2162746

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Varmekabler i gulv på bad.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2005.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 300 000

Omkostninger kjøper

5 300 000 (Prisantydning)

480 615 (Andel av fellesgjeld)

5 780 615 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 769 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 159 (Omkostninger totalt)
21 059 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
23 859 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 789 774 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 801 674 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 804 474 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 151 431 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 605 724 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er kr 8 218,- pr. mnd. og inkluderer: Betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmester tjenester, parkeringsutgifter, bygningsforsikring, kabel tv, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske utgifter, normalt en til to ganger årlig.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Renter felleslån 2 kr 91,-
Felleskostnader kr 5 269,-
Avdrag felleslån 2 kr 197,-
Renter felleslån 1 kr 992,-
Avdrag felleslån kr 669,-
Totalt kr 8 218,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 218

Andel Fellesgjeld

Kr 480 615

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

15.03.2026

Andel fellesformue

Kr 54 082

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fagerlia Borettslag

Organisasjonsnummer

952154370

Andelsnummer

24

Om borettslaget

Rekkehuset tilhører Fagerlia borettslag, som består av totalt 100 andelsboliger. Borettslaget ligger i Rælingen kommune, mens forretningskontoret er lokalisert i Skedsmo kommune. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl (tlf. 22 98 38 00), og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Inspeksjoner med entreprenører har avdekket behov for rehabilitering utover det vanlige

vedlikeholdsbudsjettet.

- Rundt 50 vinduer må skiftes.
- 20 luftebalkonger er i svært dårlig stand.
- 10 gavlvegger må skiftes.
- Hele borettslaget må males der det er nødvendig.

Full ekstern maling vil koste mellom 7–8 millioner kroner.

Med en prioritering av nødvendig maling og delvis egeninnsats (beboer maler noe selv),

blir samlet kostnad estimert til 3,5 millioner kroner for maling.

Totalt estimert kostnad for rehabilitering og maling som er nødvendig med egeninnsats

fra beboere, er 6,4 millioner kroner.

Dette er 4,2 millioner kroner mer enn det som er budsjettert til vedlikehold.

Finansiering:

Låneopptak nødvendig, med en beregnet økning på cirka 250 kroner per måned i avdrag

og renter. Dette er basert på dagens rente.

BYGNINGSMESSIGE FORHOLD:

Alle bygningsmessige innfestinger til huskonstruksjonen (f.eks. terrasser), endring av vinduer, ytterdører eller andre bygningsmessige forhold som påvirker fasade eller vedlikehold skal på forhånd godkjennes av styret.

o Husfarge eller hvitt på gjerde

o Husfarge på skillevegger

o Hvitt som ramme rundt dører/vinduer og på toppbord.

• Selvmonterte ting (ikke godkjent av styret) som blomsterkasser, ekstra boder mm flyttes ut fra vegg på beboers kostnad ved beising og reparasjoner.

• Punktering av det beskyttende ytre lag på ytterdør eller balkongdør kan medføre erstatningsplikt dersom reparasjon eller utskifting blir nødvendig. Beboerne oppfordres til å vaske og polere (vanlig bilpolish) ytterdør og balkongdør minst en gang hvert år.

• Beboerne plikter å utbedre eller melde fra snarest til styret dersom mangler eller skader oppstår eller oppdages på boligen.

• Beboer plikter å varsle styret hvis det oppdages skadedyr i boligen (maur ol.)

• Bygningsmessige endringer inne i rekkehuset som påvirker bærende konstruksjon kan bare gjøres etter godkjenning fra styret.

• Med virkning fra 8. mai 2014 er det innført kontrollordning i forbindelse med oppføring av tilbygg til rekkehuset for alle utbyggingssaker som forelegges styret og generalforsamlingen til godkjenning. Kontakt styret for nærmere informasjon om regler før arbeidet planlegges/igangsettes.

Lading av el-bil og ladbar hybrid:

Det er ikke tillatt å lade el-bil eller ladbar hybrid fra vanlig stikkontakt ved parkeringsplassen i garasjen. Det bestående elektriske anlegget er ikke beregnet dimensjonert for den type bruk. Kontakt styret for nærmere informasjon.

Bruk av garasjeplassen:

• Garasjeplassen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annen oppbevaring enn av egen bil. Firmabil blir i denne sammenheng betraktet som egen bil. Hensetning av lastebil, stor varevogn, henger o.l. er ikke tillatt, uten styrets skriftlige samtykke.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 11444116, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 15.03.2026: 2 605 396

Andel av saldo: 26 820

Første termin/første avdrag: 01.07.2016 (siste termin 01.07.2035)

Fastrente t.o.m. 01.03.2022

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånummer: 83987268061, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 106

Saldo per 15.03.2026: 44 083 790

Andel av saldo: 453 796

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2052)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilkårene

er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp

avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter

borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av

forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til

enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker

dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs

forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtales sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent

av borettslaget som ny andelseier.

Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Uten søknad og forhåndsgodkjenning er det tillatt å skaffe seg 1 (én) hund eller 1 (én) katt pr. leilighet. Dyreeiere plikter likevel å sette seg inn i borettslagets bestemmelser før hund eller katt anskaffes - og det forutsettes at de aksepterer og følger dissereglene. Særlig skal hundeeiere være kjent med båndtvangsbestemmelser for Rælingen kommune av 9. februar 2009.

- Det tillates maksimalt 2 (to) dyr pr. bolig - (det vil si enten 2 hunder eller 2 katter eller 1 hund og 1 katt) - dersom styret varsles skriftlig før anskaffelse av dyr nummer 2.
- Dyr skal føres i kort bånd på gang og stikkvei hele året på borettslagets område på en slik måte at dyret ikke sjenerer, skremmer eller plager andre.
- Eier plikter å fjerne ekskrementer som dyrene etterlater seg. Eiere av smådyr har et særskilt ansvar for at dyrene ikke oppholder seg, eller etterlater ekskrementer på barnas lekeplasser og/eller i sandkasser
- Dyrehold skal forøvrig ikke medføre at dyret er til sjenanse for andre beboere.
- Gjentatte overtredelser av reglene for dyrehold vil kunne medføre krav om at dyret blir fjernet fra boområdet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 330 i Rælingen kommune. Andelsnr. 24 i Fagerlia Borettslag med orgnr. 952154370

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/103/330:

08.04.1980 - Dokumentnr: 101838 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:103 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 783766 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:330

01.01.2024 - Dokumentnr: 138272 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:103 Bnr:330

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus datert 14.09.1981 Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

Godkjente bygningstegninger for tilbygget datert 04.01.2012. Det foreligger godkjente fasadendringer datert 10.10.1980.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Boden i andre etasje er innlemmet i soverommet. Bruksendringen er søknadspliktig. Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.09.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht kommuneplanen 2022-2033 avsatt til nåværende boligbebyggelse, med tilhørende bestemmelser.

Delarealet er avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

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 gjør utbedringer nødvendig.

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner.

I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris 55 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 25 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 25 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger per. stk / Overtakelse
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 500 Utlegg kommunale opplysninger
- 4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 139 060

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Christine Glasø
Eiendomsmeglerfullmektig
christine.glaso@aktiv.no
Tlf: 911 12 086

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

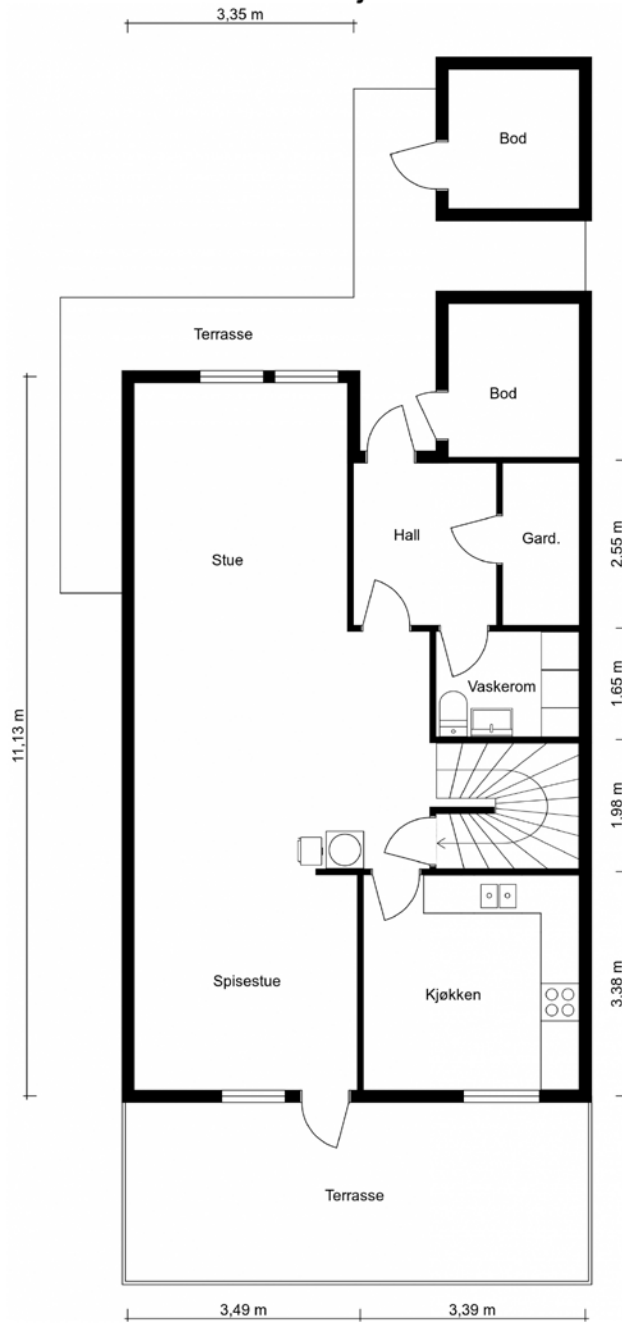
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

04.04.2026



Mårstien 26 1. Etasje

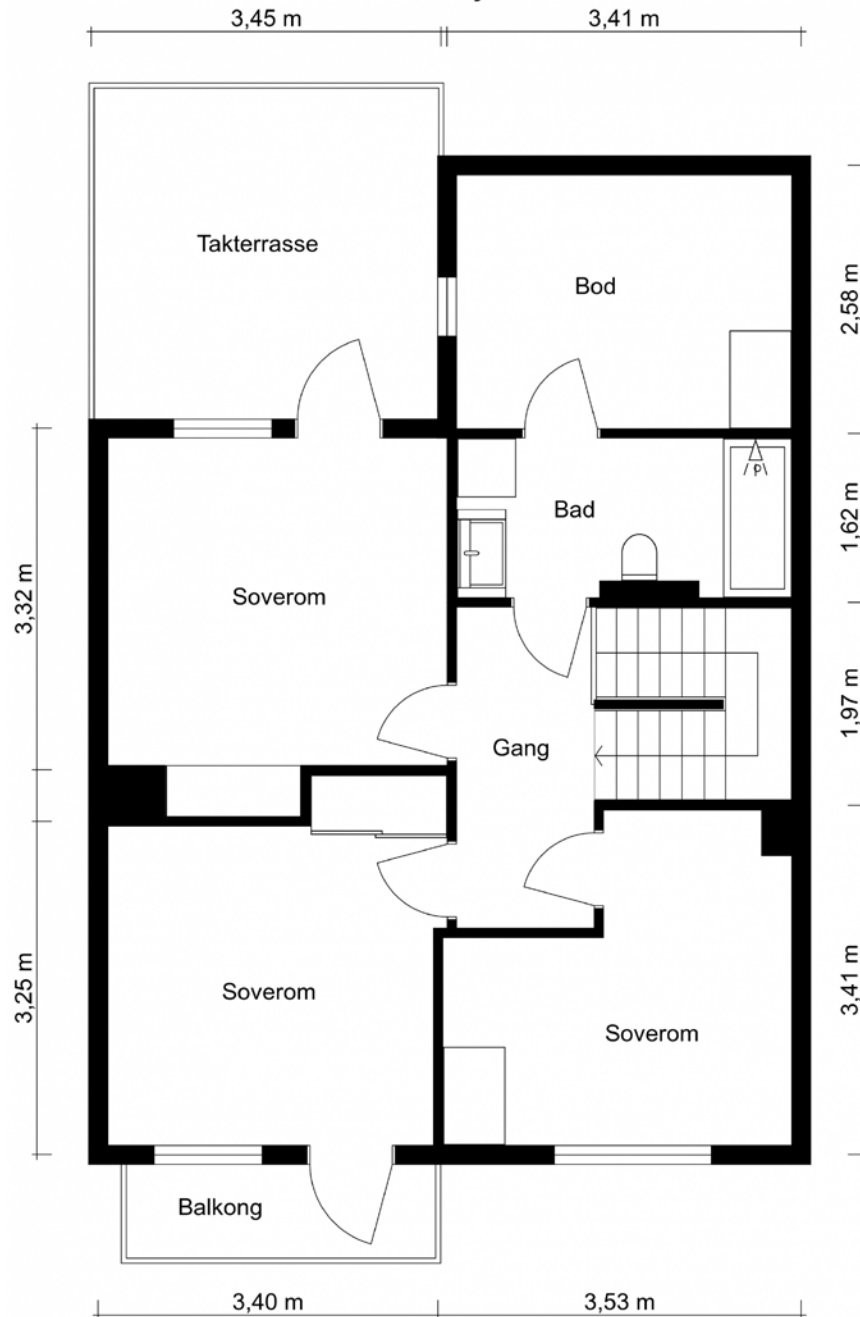


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Takstvurdering AS

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Mårstien 26 2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Takstvurdering AS

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





























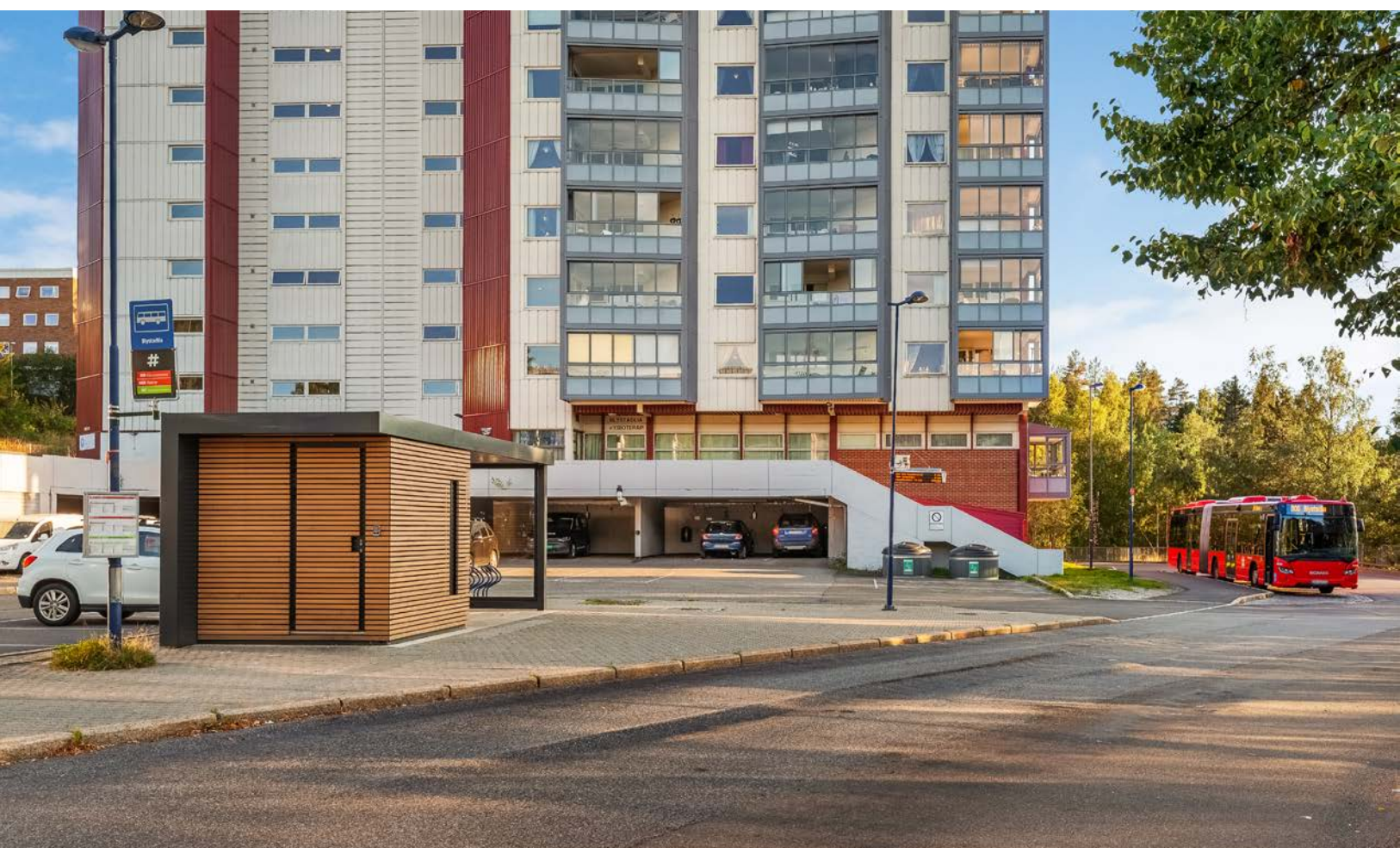
Praktisk kombinert toalett og vaskerom med gode løsninger for hverdagen.











Vedlegg

Nabolagsprofil

Mårstien 26 - Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Blystadlia Linje 300, 300E, 360	9 min 0.8 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 5.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 21 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Fjerdingby skole (1-10 kl.) 490 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	5 min 2.3 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	15 min 1.4 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
Rælingen videregående skole 579 elever	19 min 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	10 min 4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

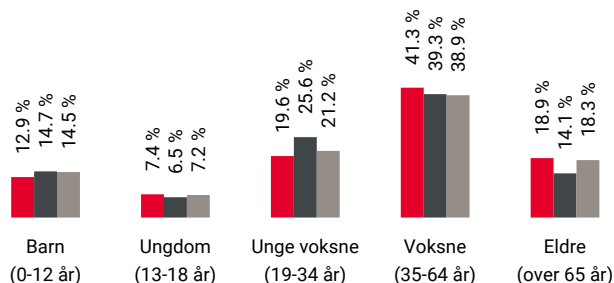
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blystadlia	2 449	1 188
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blystadlia barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.5 km
Sannum barnehage (1-6 år) 89 barn	22 min 1.9 km
Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	23 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Blystadlia PostNord	7 min 0.7 km
Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	18 min 1.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



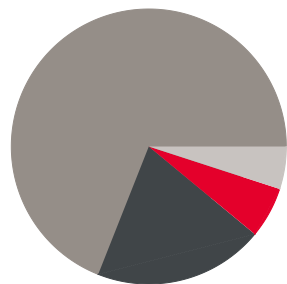
Trygghet der barna ferdes

Trygge 91/100

Sport

Blystadlia skole	5 min
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
Sandbekkhallen	15 min
Aktivitetshall, ballspill	1.3 km
Puls Marikollen	19 min
Feel24 Rælingen	21 min

Boligmasse



- 6% enebolig
- 20% rekkehus
- 69% blokk
- 5% annet

«Prisgunstige leiligheter, mye for pengene! Trives godt og blir nok boende :)»

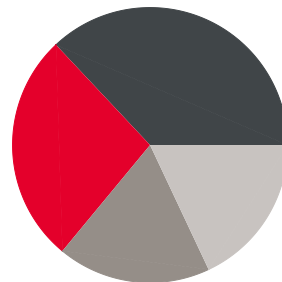
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Strømmen Storsenter	9 min
Vitusapotek Marikollen Torg	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

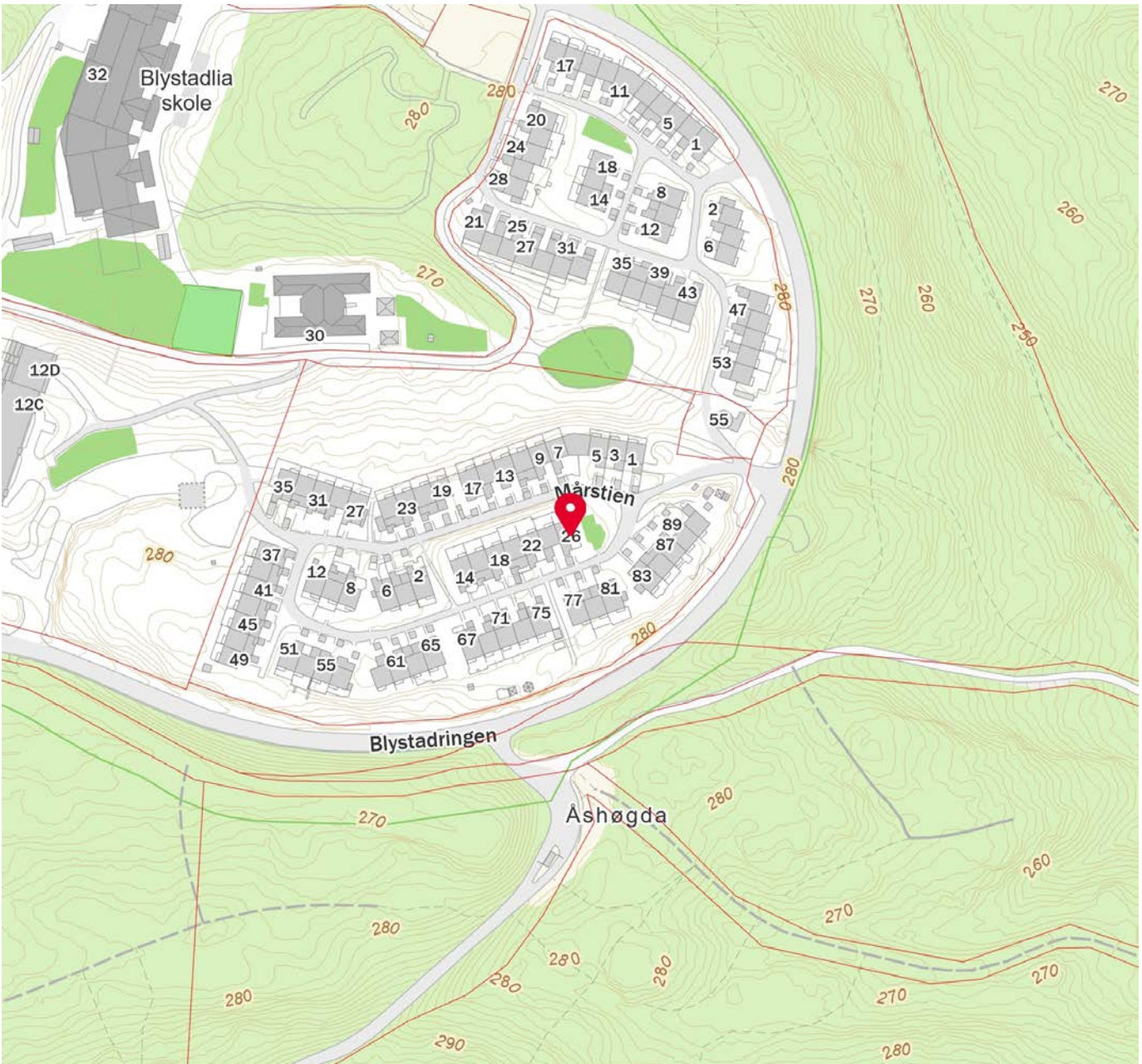


0% 47%

- Blystadlia
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%




Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Mårstien 26, 2014 BLYSTADLIA

 RÆLINGEN kommune

 gnr. 103, bnr. 330

 Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 03.04.2026

Oppdragsnr.: 22399-1112

Referansenummer: KH2570

Autorisert foretak: TAKSTVURDERING AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstvurdering AS

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@takstvurdering.no
416 43 719



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt. Det er snø på enkelte overflater utvendig, slik som yttertaket, terrasse/veranda og terreng. Dette gir særlig store begrensninger knyttet til visuelle inspeksjoner.

Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er ifølge eier fra 2011/2012. Yttertaket er tekkt med takpapp og takplater. Vurderte forhold: Takpapp er ikke synlig for inspeksjon fra bakkenivået, og vurderingen er derfor basert på alder alene. Vurdering av tilstanden krever undersøkelser fra oversiden. For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Skorstein er ikke synlig fra bakkenivå. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Ifølge eier fra 2011/2012. Bortledning av vann: Nedløp har utkast på tomten. Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten. Snøfanger er montert. Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden 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. Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent. Musesperre er registrert ved stikk kontroll. Ifølge eier ble utvendig kledning malt og enkelte bord med råteskader skiftet i 2011/2012.

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.

Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på deler av loftet.

Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Det er registrert lufterventiler i gavlvegg.

Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer. Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken grunnet oppbevaring og gangbart gulv på deler av loftet. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet, og grundigere undersøkelser anbefales for å kartlegge hele tilstanden.

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

Vinduer er fra 2002, 2011, 2025 i følge eier.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering 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. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Ytterdør i tre.

Terrassedører med 3-lags isolerglass.

Ytterdører er fra 2011 i følge eier.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering 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.

Adkomst fra stue til terrasse i trekonstruksjon, målt til ca 30 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Adkomst fra soverom til takterrasse, målt til ca 12 m².

Membranen er ifølge eier fra 2011/2012.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør.

Adkomst fra soverom til balkong på ca 4 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Terrasse ved entré i trekonstruksjon, målt til ca. 18 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Rekkverkshøyder og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk

Beskrivelse av eiendommen

forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Himlingshøyde:

1.etg: Ca. 2,34 meter, målt i stue.

2.etg: Ca. 2,37 meter, målt i hall.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Dekke i støpt betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vedovn fra år 2000 ca i følge eier.

Trapp i trekonstruksjon.

Rekkverk er montert.

Rekkverkhøyde: målt til ca. 0,85 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringsstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og brukslitasje. Det ble lagt trappeforner i følge eier i 2026.

Innvendig har boligen malte glatte dører, en dør med glassfelt.

Innvendige dører er fra ca 2005 og 2011 i følge eier.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal brukslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet er ifølge eier fra byggeår.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannrett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannrett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Veggene har tapet. Taket har panel.

Vinylbelegg på gulv. Varmeovn på vegg som varmekilde.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. 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.

Sluket er i plast. Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.

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

Rommet har servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innredning: Skap med glatte fronter.

Toalettet er fra 2023 i følge eier.

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

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: 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.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av vaskerommet. 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. Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Badet er ifølge eier pusset opp i 2023.

Det er levert Våtromsdokumentasjon og bilder.

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

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurderte forhold: 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.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurderte forhold: 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. Måling av fall er begrenset som følge av installert badekar, og fullverdig kontroll av gulvets helning mot sluk har derfor ikke vært mulig.

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: 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 befarings.

Rommet har servant med underskap, speilskap med belysning over servant, veggmontert toalett og badekar.

Beskrivelse av eiendommen

Innredning: Skap med glatte fronter.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Luftespalte med lufttilførsel under dørrbladet.

Vurderte forhold: 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.

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Alder på innredning: Ifølge eier fra ca 2003.

Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet.

Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og eldre kobber. Rør-i-rør er fra 2023 i følge eier i forbindelse med oppgradering av bad i 2.etg.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: 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.

Synlige avløpsrør er i plast.

Deler av avløpsrør er fra 2023 i forbindelse med oppgradering av bad i 2.etg.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluger, 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.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Ventilator på kjøkken med avtrekk ut.

Elektrisk vifte på bad.

Vurderte forhold: 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.

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:

Når var anlegget nytt? 2020

Når det sist var service på anlegget? Det blir utført service vært 2 år.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2005.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrøpp, 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent.

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

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredsstillende.

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurderte forhold: 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, nedløp og beslag.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

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.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

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.

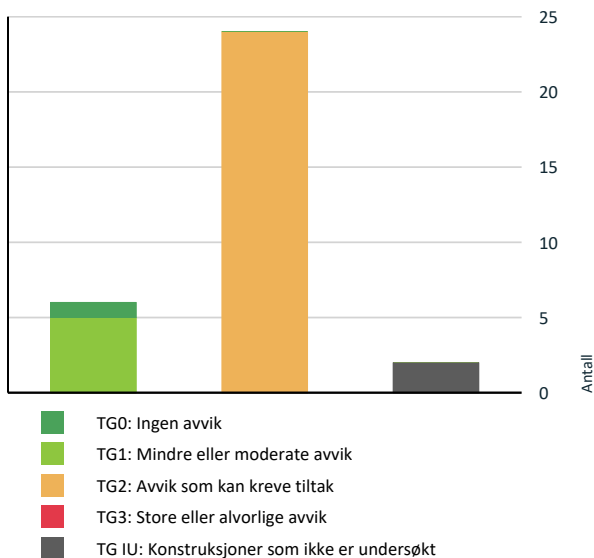
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

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.

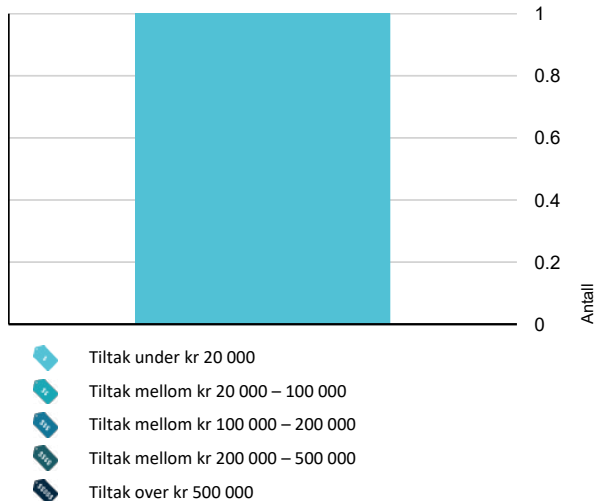
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men

undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TC 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er ifølge eier fra 2011/2012.
Yttertaket er tekket med takpapp og takplater.

Vurderte forhold: Takpapp er ikke synlig for inspeksjon fra bakkenivået, og vurderingen er derfor basert på alder alene. Vurdering av tilstanden krever undersøkelser fra oversiden.

For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Skorstein er ikke synlig fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe begroing på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begroing kan over tid føre til mose og vannansamlinger som kan skade tekkingen. Begroingen bør vaskes bort som en del av normalt vedlikehold.

TC 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Ifølge eier fra 2011/2012.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten. Deler av taknedløp er ført ned i drenerør i følge eier.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger er montert.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.

På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

- Det er observert avlassing av maling på beslag ved tak/overgang mot vegg. Malingssjiktet har redusert vedheft, og underliggende metall er stedvis eksponert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

- Når nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning, kan dette medføre økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

- Avflasset maling kan føre til økt risiko for korrosjon på beslag over tid. Dette kan redusere levetiden. Det anbefales å gjennomføre vedlikehold for å hindre dette.

TC 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden 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.

Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.

Musesperre er registrert ved stikk kontroll.

I følge eier ble utvendig kledning malt og enkelte bord med råteskader skiftet i 2011/2012.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfor og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.

Loftet er et kaldt loft med adkomst via lofts Luke. Det er gangbart gulv på deler av loftet.

Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Det er registrert lufteventiler i gavlvegg.

Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer. Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt lofts lukken grunnet oppbevaring og gangbart gulv på deler av loftet. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet, og grundigere undersøkelser anbefales for å kartlegge hele tilstanden.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket.

Lofts lukken er registrert uten isolasjon og med mangelfull tetting mot kaldt loft.

Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende.

Det er funnet museavføring på loftet, noe som viser at det har vært aktivitet av mus. I følge eier har det tidligere vært mus, men dette skal være utbedret.

Det er observert at spikre fra takteking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Fuktmerker kan tyde på at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Årsaken kan være tidligere lekkasjer eller kondens. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som indikerer at forholdet ikke var aktivt da. Det knytter seg likevel usikkerhet til tettheten over tid. Områdene bør følges opp, spesielt ved lengre perioder med nedbør eller snøsmelting.

- Loftsluke uten isolasjon og med mangelfull tetting mot kaldt loft kan bidra til varmetap fra rommene under og øke sannsynligheten for at varm, fuktig inneluft trekker opp og kondenserer mot kalde flater. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning rundt luken og i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å isolere og tette luken for å redusere varmetap og begrense risikoen for kondens.

- Eventuell mangelfull lufting kan føre til at varm, fuktig luft kondenserer mot kalde takflater. Dette kan over tid gi økt risiko for fukt- og råteskader i taktro og sperrer, samt isdannelse på taket vinterstid. Forhold rundt luftingen bør derfor undersøkes nærmere.

- Mus kan gjøre skade ved å gnage på isolasjon, plastfolie (dampsperre) og elektriske ledninger. Skader på ledninger kan i verste fall øke risikoen for feil eller varmgang. Gnaging i isolasjonen kan også redusere isolasjonsevnen.

- Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra 2002, 2011, 2025 i følge eier.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering 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. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vinduer ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Treverket er værslitt og har synlige sprekker.

Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet enkelte steder uten nødvendig avstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Det bør vurderes å øke avstanden mellom vannbordet og listverk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør i tre.
Terrassedører med 3-lags isolerglass.
Ytterdører er fra 2011 i følge eier.

motfall beslag balkong.

Vurderte forhold: 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.

Ytterdører ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig listverk ligger helt inntil terrassebord uten nødvendig avstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Forholdet tilsier behov for justering for å sikre bedre avrenning og uttørking.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra stue til terrasse i trekonstruksjon, målt til ca 30 m².
Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Adkomst fra soverom til takterrasse, målt til ca 12 m².
Membranen er ifølge eier fra 2011/2012.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør.

Adkomst fra soverom til balkong på ca 4 m².
Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Terrasse ved entré i trekonstruksjon, målt til ca. 18 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Rekkverkshøyder og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket på balkong ved soverom.

Det har ikke vært mulig å bekrefte om konstruksjonen under tettesjiktet på takterrasse er tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold.

- Manglende innsyn ved takterrasse gjør at oppbygning og funksjon ikke kan vurderes fullt ut. Dersom ventileringen er utilstrekkelig, kan fukt bli innestengt, noe som over tid kan øke risikoen for fukt- og skader i konstruksjonen. Forholdet vurderes derfor som usikkert.

1 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulf av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Himlingshøyde:

1.etg: Ca. 2,34 meter, målt i stue.

2.etg: Ca. 2,37 meter, målt i hall.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulf, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskille/gulf mot grunn

Beskrivelse

Dekke i støpt betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vedovn er fra år 2000 ca i følge eier.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.
Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: målt til ca. 0,85 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Det ble lagt trappefornyer i følge eier i 2026.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, en dør med glassfelt. Innvendige dører er fra ca 2005 og 2011 i følge eier.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er ifølge eier fra byggeår.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannrett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannrett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har tapet. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres partier med redusert vedheft i tapet på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan ha en sammenheng med fuktig luft grunnet ventilering ikke er tilstrekkelig eller utilstrekkelig forarbeid. Det må påregnes utbedringer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Varmeovn på vegg som varmekilde.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Vinylbelegg på gulv har tydelig slitasje med riper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasjen kan medføre redusert tetthet over tid. Tiltak må påregnes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

- Vinylbelegget på gulv i vaskerom fungerer som tettesjikt/membran. Det er registrert riper og slitasje i overflaten. Belegget fremstår med redusert beskyttende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

- Slitasjen medfører svekket overflate og kan på sikt gi redusert tetthet, med risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales å påregne utskifting av gulvbelegget og etablering av nytt tettesjikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innredning: Skap med glatte fronter.

Toalettet er fra 2023 i følge eier.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er observert krakelering i overflaten på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: 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.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Luftutskiftingen vil variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

- Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørring av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av vaskerommet. 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.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2023.

Det er levert Våtromsdokumentasjon og bilder.

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurderte forhold: 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.

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurderte forhold: 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 - flate partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Måling av fall er begrenset som følge av installert badekar, og fullverdig kontroll av gulvets helning mot sluk har derfor ikke vært mulig.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
 - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: 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.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

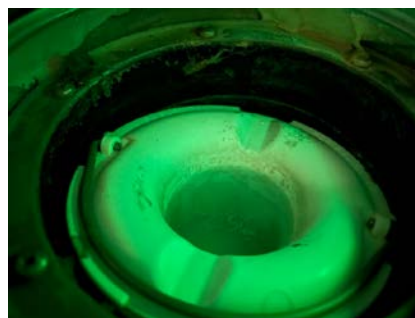
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant med underskap, speilskap med belysning over servant, veggmontert toalett og badekar.

Innredning: Skap med glatte fronter.

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: 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.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Alder på innredning: Ifølge eier fra ca 2003.
Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktspørsmål med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

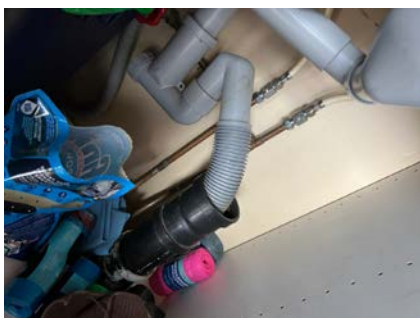
- Det er avvik:
- Avløpsrøret under kjøkkenvasken er ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feil montering øker muligheten for lekkasjer. Kontakt en rørlegger for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
 - Det er ikke tilluftsventil i rommet.
- Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og eldre kobber. Rør-i-rør er fra 2023 i følge eier i forbindelse med oppgradering av bad i 2.etg. Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Sluk 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Anbefalt brukstid for kobberør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.

- Deler av vannledningene er fra byggeår og har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.
Deler av avløpsrør er fra 2023 i forbindelse med oppgradering av bad i 2.etg.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærustyr. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

- Avløpsrøret under kjøkkenvasken er ufagmessig montert.
- Deler av rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Feil montering øker muligheten for lekkasjer. Kontakt en rørlegger for utbedring.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Ventilator på kjøkken med avtrekk ut. Elektrisk vifte på bad.

Vurderte forhold: 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.
 - Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av vaskerommet.
 - Det er ikke tilluftsventil i kjøkkenet. Dette kan begrense tilførselen av luft i rommet, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

- Det er ingen luftspalte under døren mot vaskerommet eller annen tilluftåpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.
 - Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet. I badets tilstøtende konstruksjoner kan det oppstå fuktproblematikk ved høy luftfuktighet. Det anbefales derfor å bedre ventilasjonen.
 - Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:

Når var anlegget nytt? 2020

Når det sist var service på anlegget? Det blir utført service vært 2 år.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2005.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdryp, 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.

Varmtvannsbereideren ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
Akershus Elektroinstallasjon AS:
Byttet sikringskap.**

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 25.11.2022. Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

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



Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredsstillende.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.



Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomtforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

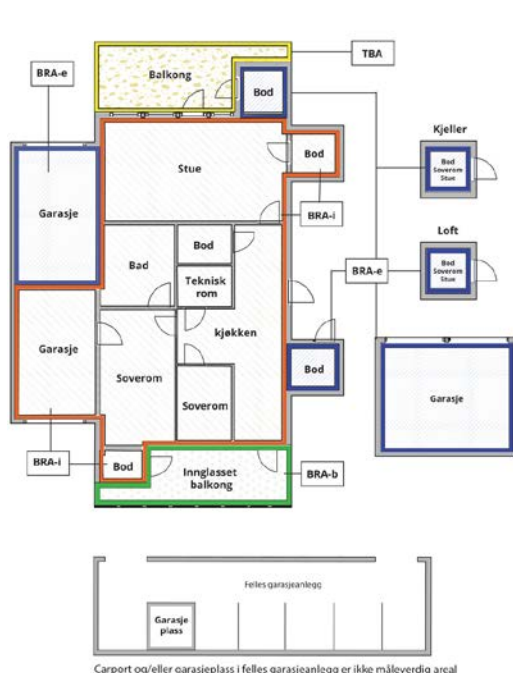
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	73			73	48
2. Etasje	58			58	16
SUM	131				64
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: 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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad er pusset opp i 2023 av King mur og flis.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: 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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: 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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	330		0	22989 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mårstien 26

Hjemmelshaver

Fagerlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FAGERLIA BORETTSLAG	952154370			Skjerve Jan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

24

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent byggeår.

Beskrivelse

Bygningen har støpt plate mot grunn. Yttervegger er oppført i bindingsverk utvendig kledd med panel. Yttertak tekket med takplater.

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



Bod



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent byggeår.

Beskrivelse

Bod oppført med støpte pilarer som fundamentering. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig panelkledning. Yttertak er tekket med takpapp.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	17.03.2026		Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Jan Skjerve

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1982
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mårstien 26

2014 BLYSTADLIA

3224-103/330/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: King Mur og Flis

Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av baderommet med ny membran våtromsplater på vegger, flislegging av vegger og gulv med nye varmekabler ny belysning, rør i rør konstruksjon, ny baderomsvifte. ny baderomssinnredning med badekar med dusjplass. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det finnes full dokumentasjon på arbeidet på minnepinne.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt dette er fornyet slik jeg har beskrevet ovenfor. Finnes dokumentasjon.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Fagerlia borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget gjennomførte full utvendig rehabilitering med tilleggsisolasjon på 10 cm og ny panel. Et entreprenørfirma gjorde jobben. takene ble også fornyet med ny papp. Vinduer med med bedre isolasjon ble også satt inn. Borettslaget skifter vinduer som har råteskader fortløpende. I 2025 ble det påført ny beis utvendig på alle boliger i Mårstien(Vår del av borettslaget. Styret i borettslaget har sterkt fokus på utvendig vedlikehold som er borettslagets ansvar.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Fagerlia borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Stort betongrehabiliteringsarbeid i fellesgarasjen

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: AC senteret

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av luft til luft varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1981

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det har vært ildsted i boligen siden den var ny. Ovn er skiftet en gang. Kanskje ca 20 år siden. Vanskelig å huske eksakt

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs for varmepumpe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Varmefolie i gulv på stue og kjøkken

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hope

Beskrivelse av arbeidet: Belysning for kjøkkenbenk. Elvia gjennomførte kontroll av elektrisk anlegg for hele boligen. De fant et forhold å bemerke, belysningen for kjøkkenbenken måtte utbedres.



4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hope

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler på badet. Lysinstallasjon i tak, stillkontakter mm.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tilbygg med takterasse i 2011. Utført samtidig med rehabilitering av borettslaget. Vi engasjerte samme entreprenør.

Utvendig bod i 2015. Grunnarbeider utført av entreprenør. Bygget ble ført opp på ferdig bygget grunnflate av med veiledning av bygningskyndig sønn.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Søknad ble sendt kommunen: Størrelsen på tilbygget tilsa ikke krav om godkjenning fra andre enn borettslaget. Tilbygget er godkjent av borettslaget og er i oversstemmelse med de tegninger borettslaget har utarbeidet for denn typen utvendig bod.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasjeanlegget har noe lekkasjer. Det har ikke hatt noe betydning på selve parkeringsplassene. Kan druppr litt vann i kjørebane.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fagerlia borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Stort utbedringsarbeid beskrevet tidligere i denne redejørelsen. Garasjen var stengt i flere måneder. Parkeringsforhold i garasjen er utmerkede og saken blir godt ivaretatt av styret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



INNKALLING 2025

Fagerlia Borettslag

Tirsdag 20.05.2025 kl. 09:00

Digitalt via Min Side

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fagerlia Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 20.05.2025 kl. 09:00 - Digitalt via Min Side

Høringsperiode: 19.05.2025 09:00 til 20.05.2025 09:00

Stemmeperiode: 20.05.2025 12:00 til 22.05.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Avvikling av bomiljøkomité i borettslaget

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 20.05.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

Blitt sendt informasjonsbrev om hva styre har gjort i år til alle beboere.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 270.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Avvikling av bomiljøkomité i borettslaget

Styret har vurdert behovet for en egen bomiljøkomité i borettslaget. Etter nøye evaluering ser vi at styret kan håndtere dette selv. Dette vil forenkle organiseringen og sørge for tydeligere ansvarslinjer.

Videre vil det å avvikle bomiljøkomiteen bidra til å redusere unødig administrasjon og gi en mer oversiktlig struktur i borettslagets arbeid. Styret mener dette vil gi bedre ressursutnyttelse og effektivitet.

Forslag til vedtak: Bomiljøkomiteen avvikles. Styret overtar ansvaret for å arrangere borettslagets sosiale aktiviteter. Beboere oppfordres til å bidra ved behov på frivillig basis.

Styrets innstilling: Styrets innstilling:

Styret anbefaler at bomiljøkomiteen avvikles, og at styret selv tar ansvar for planlegging og gjennomføring av sosiale aktiviteter i borettslaget. Ved behov for ekstra bistand til spesifikke arrangementer, kan frivillige beboere bidra på ad hoc-basis.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Arnfinn Martinsen
Styremedlem, Øystein Sæthre
Styremedlem, Odd-Martin Helgestad
Styremedlem, Linn Mari Malone
Styremedlem, Patrick Haagensen
Varamedlem, Hugo Torstensen
Varamedlem, Janeth Elisabeth Medalen
Varamedlem, Stig Hildebrand
Varamedlem uten tilgang til Portal, Alexander Johansen

6.1 Valg av leder

Arnfinn Martinsen er på valg som styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Arnfinn Martinsen velges som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer til styret. De to med flest stemmer blir valgt for 2 år.

Følgende kandidater stiller til valg:

Trond Vernang er på valg, og stiller som styremedlem for 2 år.

Alexander Johansen er på valg, og stiller som styremedlem for 2 år.

Astrid Ahlsen Grimstad stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Trond Vernang velges som styremedlem for 2 år.

Alexander Johansen velges som styremedlem for 2 år

Astrid Ahlsen Grimstad velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling:

Styret er kjent med Trond Vernang og Astrid Ahlsen Grimstad sin kompetanse.

De har mye kompetanse som er veldig relevant for styret i et borettslag.

Vi får da også en bedre kjønnsbalanse i styret.

Styret innstiller derfor på Astrid Ahlsen Grimstad, og Trond

Verang

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Britt Hansen er på valg som varamedlem for 2 år.

Stig Hildebrand er på valg som varamedlem for 2 år.

Hugo Thorstensen er på valg som varamedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Britt Hansen velges som varamedlem for 2 år.

Stig Hildebrand velges som varamedlem for 2 år.

Hugo Thorstensen velges som varamedlem for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Stiller til gjenvalg til valgkomite:

Natalie Ekra Przytula for 1 år.

Jeanette Johansen for 1 år

Forslag til vedtak: Natalie Ekra Przytula velges for 1 år.

Jeanette Johansen velges for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 300 560	5 536 579
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 225 733	-2 291 809
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-798 772	-944 210
B. Årets endring disponible midler	426 961	-3 236 019
C. Disponible midler	2 727 521	2 300 560
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 002 431	2 952 850
Kortsiktig gjeld	-274 910	-652 290
C. Disponible midler	2 727 521	2 300 560

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlenesom borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Fagerlia Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 039 934	8 445 668	8 939 100	9 389 150
Sum leieinntekt		9 039 934	8 445 668	8 939 100	9 389 150
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	16 363	19 300	5 000	5 000
Sum annen inntekt		16 363	19 300	5 000	5 000
Sum inntekt		9 056 297	8 464 968	8 944 100	9 394 150
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	307 644	319 861	363 000	349 358
Styrehonorar	3	270 000	300 000	270 000	270 000
Driftskostnad					
Energikostnad		170 561	295 969	250 000	150 000
Kostnad eiendom/lokale	5	179 621	158 798	170 000	180 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 958 648	1 695 618	1 717 000	2 154 513
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	50 551	28 738	28 000	37 747
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 888	10 785	17 200	10 506
Reparasjon og vedlikehold	8	1 241 267	4 546 745	1 334 000	1 516 118
Revisjonshonorar		10 018	9 569	10 000	9 818
Forretningsførerhonorar		131 371	124 640	131 000	136 494
Andre honorar	9	4 657	213 633	55 000	25 000
Kontorkostnad		3 920	4 442	9 000	9 500
TV/bredbånd		489 959	465 651	560 000	501 394
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 172	6 854	7 000	7 000
Kontingent og gaver		53 300	50 500	49 000	50 500
Forsikring		590 723	563 198	597 100	684 605
Andre kostnader	10	12 595	22 573	31 600	30 100
Sum kostnad		5 481 894	8 817 573	5 598 900	6 122 653
Driftsresultat		3 574 404	-352 605	3 345 200	3 271 497
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		97 979	83 427	0	80 000
Rentekostnad		2 446 649	2 022 631	2 355 000	2 373 376
Netto finansposter		2 348 670	1 939 204	2 355 000	2 293 376
Årsresultat		1 225 733	-2 291 809	990 200	978 121
Overført til/fra annen egenkapital		1 225 733	-2 291 809	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 225 733	-2 291 809	0	0

Balanse 2024 Fagerlia Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	5 809 651	5 809 651
Bygninger	4	40 517 358	40 517 358
Sum anleggsmidler		46 327 009	46 327 009
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		210 352	210 352
Fordringer			
Restanse felleskostnader		36 940	21 761
Kundefordringer		0	4 266
Andre kortsiktige fordringer		0	31 600
Forskuddsbetalte kostnader		286 410	329 101
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 468 729	2 355 770
Sum omløpsmidler		3 002 431	2 952 850
SUM EIENDELER		49 329 440	49 279 859

Balanse 2024 Fagerlia Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-17 899 559	-19 125 292
Sum opptjent egenkapital		-17 899 559	-19 125 292
Sum egenkapital	11	-17 889 559	-19 115 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	43 384 589	44 183 361
Borettsinnskudd		23 559 500	23 559 500
Sum langsiktig gjeld		66 944 089	67 742 861
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 335	7 982
Leverandørgjeld		174 691	147 259
Skyldig off. myndigheter		13 941	14 221
Påløpne renter		12 302	12 404
Annen kortsiktig gjeld		65 642	470 424
Sum kortsiktig gjeld		274 910	652 290
Sum gjeld		67 218 999	68 395 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 329 440	49 279 859
Pantstillelser	13	66 944 089	67 742 861

Sted: _____

Dato: _____

Arnfinn Martinsen
Styreleder

Patrick Haagensen
Styremedlem

Linn Mari Malone
Styremedlem

Øystein Sæthre
Styremedlem

Odd-Martin Helgestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 546 496	5 281 956
3609 Leie parkering	227 929	221 500
3617 Utleie av felleslokaler	27 716	25 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 423 751	1 966 990
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	814 042	912 770
3690 Lading el- og hybridbil	0	37 452
Sum	9 039 934	8 445 668

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Utkjøp ladere	10 000	12 500
3992 Salg av garasjekort og nøkler	6 363	6 800
Sum	16 363	19 300

Konto 3990 gjelder utkjøp ladere.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	197 079	197 079
5150 Påløpne feriepenger	28 182	28 182
5360 Honorarer fra lønssystemet	11 000	18 000
5400 Arbeidsgiveravgift	67 409	72 626
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	3 974	3 974
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	270 000	300 000
Sum	577 644	619 861

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,5

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 517 358	5 809 651
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 517 358	5 809 651
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 517 358	5 809 651
Anskaffelsesår :	1981	1981
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 100 andeler.
 Tomtens areal er 35 826,8 kvm. G.nr 103, b.nr 330 og 331 i Rælingen kommune.
 Borettslaget eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polise nr. SP2162746

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	0	157
6362 Skadedyrutryddelse	16 388	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	120 949	112 829
6392 Containerleie/tømming	42 285	45 511
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	300
Sum	179 621	158 798

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar vedl.h. - HMS Hjemmeside E-post	36 443	28 738
6490 Andre leiekostnader	14 108	0
Sum	50 551	28 738

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	977	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	179
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	6 869
6552 Driftsmateriell	4 339	3 273
6583 IT-lisensavgift	572	464
Sum	5 888	10 785

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	376 269	1 417 971
6602 Vedlikehold VVS	311 098	43 412
6603 Vedlikehold elektro	0	46 619
6605 Garasje rehabilitering	0	2 272 197
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	68 996	18 304
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	45 713
6620 Vedlikehold utstyr	10 933	8 200
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	9 940
6642 Snekkerarbeid	161 250	0
6643 Glassarbeid/Vindu	273 601	438 885
6648 Vedlikehold dører og porter	39 120	245 504
Sum	1 241 267	4 546 745

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 657	7 383
6730 Teknisk honorar	0	206 250
Sum	4 657	213 633

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 163	18 204
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	605
7770 Betalingskostnader	1 411	1 703
7772 Omkostninger inkasso	0	735
7773 Omkostninger innkreving	3 021	1 304
7790 Andre kostnader	0	15
7792 Øredifferanse	0	8
Sum	12 595	22 573

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10 000	0	10 000
Sum innskutt egenkapital	10 000	0	10 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-19 125 292	1 225 733	-17 899 559
Sum opptjent egenkapital	-19 125 292	1 225 733	-17 899 559
Sum egenkapital	-19 115 292	1 225 733	-17 889 559

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	83987218331	11444116
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2015
Rentesats:	5.55 %	4.705 %
Betingelser:		Oppdatert etter innlegg på WP 24.10.24
Beregnet innfridd:	30.09.2052	01.07.2035
Opprinnelig lånebeløp:	42 100 000	5 123 000
Lånesaldo 01.01:	41 157 691	3 025 670
Avdrag i perioden:	594 484	204 288
Lånesaldo 31.12:	40 563 207	2 821 382
Saldo 5 år frem i tid:	37 003 752	1 776 137

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11444116	87	29 043	2 526 741
	12	22 966	275 592
	1	19 034	19 034
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987218331	87	417 555	36 327 285
	12	330 190	3 962 280
	1	273 659	273 659

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	43 384 589
Innskuddskapital	23 559 500
Boligselskapets pantsikrede gjeld	66 944 089
Bokført verdi av pantsatt eiendom	46 327 009

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Fagerlia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fagerlia Borettslag

Styreleder	Arnfinn Martinsen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Patrick Haagensen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Odd-Martin Helgestad (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Øystein Sæthre (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Linn Mari Malone (sign.)	07.04.2025



Til generalforsamlingen i Fagerlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 178.232.xxx.xxx

2025-05-02 12:11:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C1MY1Q-6TKYR-5B1DT-W9YOL-URLAI-L8NJF

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Fagerlia Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Arnfinn Martinsen
Styremedlem, Øystein Sæthre
Styremedlem, Odd-Martin Helgestad
Styremedlem, Linn Mari Malone
Styremedlem, Patrick Haagensen
Varamedlem, Hugo Torstensen
Varamedlem, Janeth Elisabeth Medalen
Varamedlem, Stig Hildebrand
Varamedlem uten tilgang til Portal, Alexander Johansen

Styret i Fagerlia Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Fagerlia Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Fagerlia Borettslag ligger i Rælingen kommune, og har organisasjonsnummer 952154370

Fagerlia Borettslag består av 100 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Fagerlia Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2162746. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Fagerlia Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak ...

- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

(Vi anbefaler styret å skrive en oppsummering av året som har vært. Fortell beboerne hva dere har jobbet med, og eventuelt litt om hva dere planlegger framover. Erfaringsmessig ser vi at dette kan spare dere for mange spørsmål fra beboerne. God informasjon skaper fornøyde naboer.

Usbl oppfordrer spesielt til å synliggjøre planlagte og gjennomførte tiltak med fokus på bomiljø, energieffektivisering og klima. Eksempler på sistnevnte kan være sosiale arrangementer, utbedring av fellesarealer, delingsordninger, rehabilitering, ladeløsninger, at styret arbeider papirløst, miljøsertifisering mm.)

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 20.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap





-1980.-

FAGERLIA BORETTSLAG
Org.nr. 952 154 370.
Post- og Faktura adresse:
Bori BBL, Pb 323, 2001 LILLESTRØM
Kto. 1602.58.76494

Leder
Olav Jørgenvåg
Ulvefaret 4, 2014 Blystadlia
63 83 09 10/ 900 87 694
olajoer@online.no

Vedtekter for Fagerlia borettslag Org nr 952154 370

tilknyttet Bori BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5.2.1980, sist endret den 4. mai 2015.

§ 1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Fagerlia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1.2.1 Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

1.2.2 Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

§ 2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

2.1.1 Andelene skal være på kroner 100 - etthundrekroner.

2.1.2 Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

2.1.3 Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

2.2.1 Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2.2.2 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

2.3.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2.3.2 Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

2.3.3 Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

2.3.4 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

2.3.5 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

3.1.1 Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

3.1.2 Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3.1.3 Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

3.3.1 Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

3.3.2 Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.3.3 Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3.3.4 Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

§ 4. Borettslag og bruksoverlating

4.1 Borettslaget

4.1.1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver andel gir også rett til å disponere en garasje plass.

4.1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

4.1.3 Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4.1.4 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.1.5 Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

4.2 Bruksoverlating

4.2.1 Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

4.2.2 Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

4.2.4 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5. Vedlikehold

Generelt

Vedlikeholdsansvaret i Fagerlia deles mellom borettslag og andelseier etter prinsippet å skille mellom utvendig og innvendig vedlikehold. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar. Innvendig vedlikehold er andelseiers ansvar, dersom ikke annet er spesifisert i punktene nedenfor.

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5.1.1 Den enkelte andelseier skal ved vedlikehold holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.1.2 Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør innenfor hovedstoppekran, ledninger med tilbehør etter første hovedsikring/inntakssikring, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

5.1.3 Andelseier er ansvarlig for at arbeide som krever autorisasjon, som på elektriske anlegg, VVS og våtromsarbeider, utføres etter forskriftene og av kvalifisert personell. Eventuelle skader ved bruk brudd på forskrifter eller bruk av uautorisert personell skal dekkes av andelseier selv, enten i regi av andelseier eller av borettslaget på andelseiers regning.

5.1.4 Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av, innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

5.1.5 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.1.6 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved hærverk, innbrudd og uvær.

5.1.7 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

5.1.8 Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

5.2.1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på andelseiers bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Krav om regress kan da reises mot vedkommende andelseier.

5.2.2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

5.2.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt varmtvannsbereder, sikringskap, hovedstoppekran, rør eller sluk samt ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Skyldes forholdet manglende vedlikehold kan regress reises mot vedkommende andelseier.

5.2.4 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.2.5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på vedtekter, ordensregler, instruksjoner eller kontrakter som er en del av disse.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7.1 Felleskostnader

7.1.1 Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

7.1.2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7.2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

8.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

8.1.2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

8.1.3 Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

8.2.1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.2.2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

8.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

8.3.1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

8.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

9.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

9.2.2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

9.3.1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

9.3.2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

9.3.3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9.3 (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

9.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

9.7.1 Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

9.7.2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

9.7.3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

10.1.1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse.

10.1.2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

11.1.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



FAGERLIA BORETTSLAG
Org.nr. 952 154 370.
Postadresse:
Fagerlia btl., Usbl Avdeling Lørenskog
Astrids vei 1, 1473 Lørenskog

Leder
Jan Gunnarsen
Ulvefaret 10, 2014 Blystadlia
Mobil 900 98617
styreleder@fagerliaborettslag.no

HUSORDENSREGLER

for

FAGERLIA BORETTSLAG

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet. Andelseiere og andre beboere er i det følgende kalt beboere.

Det er i alles interesse at beboerne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av hverandres opptreden.

Hensikten med husordensreglene er ikke å frata den enkelte beboer muligheten til individuell livsstil, men det må skje innenfor felles rammer.

YTRE ORDEN

- Alle beboere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.
- Beboerne må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.
- Vern om bruksplener og beplantninger på fellesarealer.
- Ballspill på bruksplener er tillatt for mindre barn. Større barn henvises til idrettsforening med fotballbane, kommunens ballbinge, «Dumpa» eller andre aktuelle plasser i nærheten.
- Sykling på stikkveiene må skje med forsiktighet for å unngå ulykker og skade på andre beboere.
- Det må ikke lagres ting på utsiden av husene eller på fellesområdene som forsøpler eller forårsaker bygningsmessige skader.
- Alle plikter å klippe gresset i egen hage, samt holde normal orden rundt sitt "hus". Hekker skal ikke være høyere enn maks 2,0 meter. Levegger og skillevegger skal være maks 2,0 m høge. Gjerder maks 0,9 meter. Naboer har rett til gjennomgang gjennom naboers have for å komme til egen hage.
- For å sikre fremkommelighet for større kjøretøy som renovasjon, brann- og sykebil må støttemurer, gjerder og ikke plasseres nærmere asfaltkanten på boligveiene enn avstanden til de frittstående utebodene.
- Ved snømåking i egen inngang må snø ikke kastes ut i gangveien.

BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

- Alle bygningsmessige innfestinger til huskonstruksjonen (f.eks. terrasser), endring av vinduer, ytterdører eller andre bygningsmessige forhold som påvirker fasade eller vedlikehold skal på forhånd godkjennes av styret.
- All beising og utvendig maling, slik som skillevegger, gjerde og toppbord skal følge



-1980.-

FAGERLIA BORETTSLAG
Org.nr. 952 154 370.
Postadresse:
Fagerlia brl., Usbl Avdeling Lørenskog
Astrids vei 1, 1473 Lørenskog

Leder
Jan Gunnarsen
Ulvefaret 10, 2014 Blystadlia
Mobil 900 98617
styreleder@fagerliaborettslag.no

borettslagets fargevalg.

- Husfarge eller hvitt på gjerde
- Husfarge på skillevegger
- Hvitt som ramme rundt dører/vinduer og på toppbord.
- Selvmonterte ting (ikke godkjent av styret) som blomsterkasser, ekstra boder mm flyttes ut fra vegg på beboers kostnad ved beising og reparasjoner.
- Punktering av det beskyttende ytre lag på ytterdør eller balkongdør kan medføre erstatningsplikt dersom reparasjon eller utskifting blir nødvendig. Beboerne oppfordres til å vaske og polere (vanlig bilpolish) ytterdør og balkongdør minst en gang hvert år.
- Beboerne plikter å utbedre eller melde fra snarest til styret dersom mangler eller skader oppstår eller oppdages på boligen.
- Beboer plikter å varsle styret hvis det oppdages skadedyr i boligen (maur ol.)
- Bygningsmessige endringer inne i rekkehuset som påvirker bærende konstruksjon kan bare gjøres etter godkjenning fra styret.
- Med virkning fra 8. mai 2014 er det innført kontrollordning i forbindelse med oppføring av tilbygg til rekkehuset for alle utbyggingssaker som forelegges styret og generalforsamlingen til godkjenning. Kontakt styret for nærmere informasjon om regler før arbeidet planlegges/igangsettes.

PARKERING OG BRUK AV BIL

- Biler som har parkeringsplass i garasjene skal parkere der og ikke på borettslagets uteområde. Parkeringsplassene på uteområdet skal brukes av biler som ikke har plass i garasjene og av besøkende.
- Kjøring og stopp på interne boligveier skal begrenses til det absolutt mest nødvendige som f.eks av- og pålessing av tunge ting og transport av bevegelseshemmede personer.
- Hastighet begrenses til gangfart for kjøring på boligveiene.
- Tilhengere skal plasseres på anvist oppbevaringsplass.
- Det er ikke tillatt å parkere på interne boligveier, slik parkering vil kunne medføre at bilen fjernes for eiers regning og risiko.
- Biler til håndtverkere har anledning til å stoppe for av- og pålessing foran bolig, men ikke parkere der under gjennomføring av arbeid.
- Kjøretøyer som ikke er i bruk skal fjernes av beboer fra borettslagets område. Hvis dette ikke skjer etter varsel vil styret få det fjernet på beboers kostnad.

Lading av el-bil og ladbar hybrid.

- Det er ikke tillatt å lade el-bil eller ladbar hybrid fra vanlig stikkontakt ved parkeringsplassen i garasjen. Det bestående elektriske anlegget er ikke beregnet dimensjonert for den type bruk. Kontakt styret for nærmere informasjon.



-1980.-

FAGERLIA BORETTSLAG

Org.nr. 952 154 370.

Postadresse:

Fagerlia brl., Usbl Avdeling Lørenskog

Astrids vei 1, 1473 Lørenskog

Leder

Jan Gunnarsen

Ulvefaret 10, 2014 Blystadlia

Mobil 900 98617

styreleder@fagerliaborettslag.no

Bruk av garasjeplassen

- Garasjeplassen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annen oppbevaring enn av egen bil. Firmabil blir i denne sammenheng betraktet som egen bil. Hensetning av lastebil, stor varevogn, henger o.l. er ikke tillatt, uten styrets skriftlige samtykke.

Vedlikehold

- Det er beboers ansvar å holde garasjeplassen ren for olje, fett og skitt.

Leieforholdets varighet

- Beboer har full rett til å disponere plassen så lenge leieforholdet i borettslaget består. Ved salg av leiligheten og fraflytting, følger plassen leiligheten.
- Fremleie av ordinær garasjeplass er tillatt innen borettslaget. Søknad om fremleie skal sendes styret med opplysninger om navn, adresse og telefonnummer til fremleier og leietager.

Utleie av ekstra parkeringsplasser

- Ekstra parkeringsplasser leies ut for ett (1) år om gangen etter søknad og loddtrekning. Søknadsfrist annonseres i oktober/november hvert år til alle beboere.
- Beboer plikter og følge leiebestemmelser som gjelder utleie av ekstra garasjeplass, bestemmelsene utleveres ved nytt leieforhold.

BRUK AV BOLIGEN

- Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
- Nødvendig rensing/oppsteking av kloakk er beboers ansvar og kostnad. Se mer om beboers vedlikeholdsansvar i borettslagets vedtekter § 5-
- Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
- Opplegg til vaskemaskin/oppvaskmaskin m.v. må monteres forskriftsmessig av autoriserte fagfolk.
- Ved lengre fravær fra boligen skal hovedkran for vann stenges.
- Det er viktig med god ventilering i alle rom for å hindre fuktdannelse.

DYREHOLD

- Uten søknad og forhåndsgodkjenning er det tillatt å skaffe seg 1 (én) hund eller 1 (én) katt pr. leilighet. Dyreeiere plikter likevel å sette seg inn i borettslagets bestemmelser før hund eller katt anskaffes - og det forutsettes at de aksepterer og følger disse reglene. Særlig skal hundeeiere være kjent med båndtvangsbestemmelser for Rælingen kommune av 9. februar 2009.
- Det tillates maksimalt 2 (to) dyr pr. bolig - (det vil si enten 2 hunder eller 2 katter eller 1 hund og 1 katt) - dersom styret varsles skriftlig før anskaffelse av dyr nummer 2.
- Dyr skal føres i kort bånd på gang og stikkvei hele året på borettslagets område på en slik måte at dyret ikke sjenerer, skremmer eller plager andre.
- Eier plikter å fjerne ekskrementer som dyrene etterlater seg. Eiere av smådyr har et



-1980.-

FAGERLIA BORETTSLAG
Org.nr. 952 154 370.
Postadresse:
Fagerlia btl., Usbl Avdeling Lørenskog
Astrids vei 1, 1473 Lørenskog

Leder
Jan Gunnarsen
Ulvefaret 10, 2014 Blystadlia
Mobil 900 98617
styreleder@fagerliaborettslag.no

særskilt ansvar for at dyrene ikke oppholder seg, eller etterlater ekskrementer på barnas lekeplasser og/eller i sandkasser.

- Dyrehold skal forøvrig ikke medføre at dyret er til sjenanse for andre beboere.
- Gjentatte overtredelser av reglene for dyrehold vil kunne medføre krav om at dyret blir fjernet fra boområdet.

RO I BOLIGEN

- Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn og sjener ikke andre i utide og unødig. Boring med slagbor, snekring i vegger, golv eller tak, samt andre spesielt støyende gjøremål bør ikke skje etter kl. 19.00.
- Unngå støy fra åpne vinduer og dører/terrasse etter kl 23.00
- Bruk av motoriserte redskaper på søn- og helligdager bør unngås, ref. Lov om helligdager og helligdagsfred
- For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra styret.

GENERELT

Beboer er ansvarlig for at husstanden, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet, jfr borettslagets vedtekter § 4-1 (3). Brudd på disse ordensregler ses på som mislighold av beboers forpliktelser overfor borettslaget, og kan i sin ytterste konsekvens medføre at borettslaget kan gi pålegg om salg av andelen, jfr vedtektenes § 6-1 og 6-2.

Meldinger fra styret i borettslaget til beboerne ved rundskriv gjelder på samme måte om disse ordensreglene.

Tvister mellom beboerne om forståelsen av disse husordensreglene avgjøres av styret.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse husordensreglene.

Disse husordensreglene gjelder inntil eventuelle endringer blir vedtatt av styret.

Ved spørsmål i forbindelse med disse husordensreglene, kontakt styret på styreleder@fagerliaborettslag.no.

Blystadlia, 1. mai 2016

FAGERLIA BORETTSLAG
STYRET



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Mårstien 26
2014 BLYSTADLIA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Glasø

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 12 086
E-post: christine.glaso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre