



**aktiv.**

Øgardslia 13, 2005 RÆLINGEN

**Velkommen til vakre Øgardslia!**



Eiendomsmeglerfullmektig

**Jøran Sørheim**

**Mobil** 451 97 722

**E-post** joran.sorheim@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner**  
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 400 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 24 069,-  
**Omkostn.:** Kr 111 950,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 536 019,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 209,-  
**Selger:** Hilde Sørensen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total** 96/100 kvm  
**Tomtstr.:** 3837.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 103, bnr. 589  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1006250132

# Stor & velholdt 4-roms | Solrik balkong | To garasje plasser m/én lader | Attraktiv & familievennlig

Velkommen til Øgardslia 13.

Stor og velholdt selveierleilighet med gjennomtenkt planløsning, beliggende i et rolig og attraktivt boligområde i Rælingen.

Leiligheten har inngang fra gateplan og består av tre gode soverom, helfliset bad, separat vaskerom og en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en lys, luftig og sosial atmosfære. Stor balkong med gode solforhold, utvendig bod vegg i vegg med inngangspartiet, samt to garasjeplasser med én lader.

Verdt å merke:

- Godt utnyttet 4-roms.
- Svært romslig stue med gode innredningsmuligheter.
- Stilrent kjøkken med god skap- og benkeplass.
- Herlig balkong m/gode solforhold.
- To garasjeplasser m/én lader i felles garasje.
- Gode kollektivtilbud i gangavstand fra boligen.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 43  |
| Egenerklæring .....     | 67  |
| Energiattest .....      | 111 |
| Nabolagsprofil .....    | 117 |
| Budskjema .....         | 125 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 100 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Bad, Kjøkken, Vaskerom, Entré, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom/  
kontor

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/  
innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt  
høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn  
ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til  
byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en  
fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte  
tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den  
bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter  
som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da  
bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger to biloppstillingsplasser i garasjeanlegg hvor det er

en med elbil- lader.

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3837.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Rælingen kommune, med korte avstander til et bredt utvalg av servicefasiliteter, inkludert dagligvarebutikker, barnehager og skoler på alle alderstrinn. Nærområdet byr i tillegg på fine skiløyper, turterreng og badevann.

Dagligvarehandel kan gjøres på Kiwi Aamodtsenter, Marikollen Torg, Kiwi Slynga eller Coop Extra på Buholen. På Marikollen Torg finnes også apotek, frisør og andre servicetilbud. For et bredere utvalg er det kort vei til både Lillestrøm og Strømmen, hvor blant annet Strømmen Storsenter tilbyr et omfattende spekter av butikker, spisesteder og tjenester.

Området er svært godt tilrettelagt for sport og fritid, med både organiserte aktiviteter og flott natur. Marikollen Idrettspark, kun noen minutter unna med bil, kan by på flere kunstgressbaner, skatepark og utendørs Tufte-park. Marikollen alpinanlegg har egne områder for familier, inkludert akebakke, gratis båndheis for de minste og grillplasser. Rælingen byr dessuten på flotte turmuligheter året rundt, som turer til Bjønnåsen eller Marikollslottet. For innendørs trening er Feel24 Rælingen et moderne treningssenter på 800 kvm, med topp utstyr, garderober med dusj, gratis parkering, personlig trening, fysioterapi og behandling.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbebyggelse.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Rud skole, nye Fjerdingby barneskole, Marikollen ungdomsskole og Rælingen videregående skole befinner seg alle i nærheten.

**Skolekrets**

Se informasjon på Rælingen Kommune sine hjemmesider.

**Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste busstopp ligger kun åtte minutters gange unna, og Lillestrøm stasjon nås på seks minutter med bil. Herfra går hyppige avganger til Oslo S, som også kan nås med bil på under 25 minutter. Gardermoen ligger cirka 30 minutters kjøring unna.

**Bygningssakkyndig**

Jo Henrik Stigen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Boligbygget er en flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong søler. Grunnmuren er av betong. Over grunnmuren er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Takkonstruksjonen består av et saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

**Vinduer**

Vinduer er med 2 lags isoler glass fra produksjonsår 2003.

**Dører**

Ytterdører inkluderer en B-30 og db-35 ytterdør, samt en 2 lags isolerglass terrassedør fra 2003. Det er utgang fra stue til en balkong med tregulv.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Jo Henrik Stigen teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet vask og blande batteri på badet.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Takene på alle tre hus er utbedret med tanke på drenering og isansamling vinterstid.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det er en trebygning og det er stedvis og tidvis noe skjevhet i gulv.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Min Zaptec-ladeboks er plassert mellom de to garasjeplassene tilhørende min seksjon.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: I vinter ble den ene seksjonen i nr. 17 (det borteste huset fra nr. 13) plaget av vond lukt som sannsynligvis skyldtes inntrenging av mus i vegg. Sameiet har igangsatt tiltak som innebærer tetting av mulige innganger for mus og dette er nå under kontroll. Det har vært observert mus i begge garasjene. Sameiets styre har faste rutiner for å sette ut elektriske muse-skremmere/fangere hver høst. Dette fungerer meget bra.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse: Kjenner til et tilfelle for noen år tilbake av skjeggkre i den ene seksjonen i nr. 17, det borteste huset fra nr. 13. Seksjonen ble sanert og det har ikke vært noen tilfeller senere som jeg er kjent med.

## **Standard**

### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr, og det er tilkoblet en kjøkkenventilator med avtrekk ut over kokeplass. Det er observert en sprekk i fronten på ventilatoren.

Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### **Bad**

Bad med fliser på gulv og vegger, og malte glatte flater i himling. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av et underskap, overskap, servant, speil og armatur med stikkontakt. Rommet er utstyrt med badekar, vannklosett og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er mekanisk avtrekk.

## Vaskerom

Vaskerom med fliser på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av overskap og utslagsvask. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk. Forheng med plass til ytterligere oppbevaring.

## Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv og fliser.

Vegger: Malte glatte flater og panelplater.

Himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

## Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør er av typen rør-i-rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast. Øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2016 er plassert i kjøkkeninnredningen. Dekselet til berederen er borte.
- Oppvarming: Boligen har elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og i entré, fyring med ved samt en varmepumpe installert i 2017.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold:

Forhold som har fått TG2:

## Utvendig:

### Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer må justeres.

### Dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste

isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Terrassedør og ytterdør tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Terrassedør og ytterdør bør justeres.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Gang er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,2 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Bad:

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er tetningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekkasje ellers på badet.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.

Det gjøres oppmerksom på at ved en evt. vannlekkasje vil vann kunne føres ut av rommet.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vaskerom:

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til

fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kjøkken:

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er observert sprekk i front på ventilator.

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbar kostnad.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er observert at deksel til bereder er borte.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsgraden 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.

**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.

**Moderniseringer og påkostninger**

Vedlikeholdshistorikk:

2017:

- Malt vegger og tak på hovedsoverom
- Malt kontrastvegg i stue

2022:

- Beiset terassegulv
- Skiftet vask og blandebatteri badekar og vask på badet

**TV/Internett/Bredbånd**

Selger opplyser at grunnpakke TV/Internett fra Telia er inkludert.

**Parkering**

To parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, med tilgang til én elbillader mellom plassene. Øvrige utendørs parkeringsplasser er beregnet for gjester og areal for snuplass.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

**Polisenummer**

94309250

**Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg [geo.ngu.no/kart/radon](http://geo.ngu.no/kart/radon) ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

**Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre, fyring med ved samt varmepumpe.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Gul

### Info 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 400 000

### Kommunale avgifter

Kr 22 077

### Kommunale avgifter år

2025

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Fra kommunen:

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 296 495

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 185 979

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **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 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**

### **Eierbrøk**

94/1128

### **Felleskostnader inkluderer**

Styrehonorar, forretningsfører, kabel-tv/internett, felles forsikring, nedbetaling av lån, drift og vedlikehold.

Fra vedtektene:

Alle felleskostnader til drift og vedlikehold av fellesanlegg, så som offentlige

avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold av utearealer, fellesarealer, tak og fasader m.v. fordeles etter seksjonseierbrøken 1/12.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 209

**Andel Fellesgjeld**

Kr 24 069

**Fellesgjeld pr. dato**

04.08.2025

**Andel fellesformue**

Kr 32 070

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Øgardslia Sameie

**Organisasjonsnummer**

915608507

**Om sameiet**

Sameiet består av 12 seksjoner.

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/ogardslia/oppslagstavle>

Forretningsførselen er utført av Solibo AS.

**Styrets arbeid i 2024:**

I perioden har styret ferdigstilt asfalteringsprosjektet, utført diverse elektrisk arbeid i garasje, avholdt dugnad m.m. Styret ønsker å gjennomføre en felles rens av ventilasjonsanlegg og priser er innhentet. Styret har fokusert på å holde driftskostnader så lave som mulig slik at det ikke ble nødvendig å ta opp lån for å gjennomføre asfaltering av Øgardslia. En del andre tiltak har derfor blitt satt på vent.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Informasjon om lån per 01.08.2025:

Bank: Nordea Bank

Lånenummer: 6030.81.08417

Nominell rente: 5,70 %  
Innfrielsesår: 2026  
Lånetype: Annuitet  
Antall terminer pr år: 4  
Saldo pr 01.08.2025: 288 832 kr  
Andel av saldo: 24 069 kr  
IN-ordning: Nei

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men skal meldes til styret.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Fra husordensreglene:

Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Fra husordensreglene:

Trappevask skal gjøres hver uke. Rulleringsliste signeres etter utført vask.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Solibo AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 103, bruksnummer 589, seksjonsnummer 2 i Rælingen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3224/103/589/2:

22.11.2002 - Dokumentnr: 21182 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2025 - Dokumentnr: 906051 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS

Org.nr: 987 883 944

Elektronisk innsendt

22.11.2002 - Dokumentnr: 21182 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 94/1128

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-12

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for leilighet i seksjon 2 på eiendom gnr. 103, bnr. 589 datert 14.06.2004.

Det er i senere tid etablert et ekstra soverom i stuen. Tidspunktet for endringen er ukjent. Endringen anses ikke som søknadspliktig, ettersom rommet fortsatt tilfredsstiller kravene til oppholdsrom.

Takstmannens kommentar:

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.06.2004.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

## **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boliger

Følger eldre reguleringsplan Aamodt Nordre (plan-ID 144). Eiendommen er i planen regulert til boliger, felles avkjørsel, felles parkeringsplass, felles gangareal og annet friområde.. 28.04.1999

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (plan-ID 247), med ikrafttredelse 15.02.2023. I kommuneplanen er 3655 kvm av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 183 kvm er avsatt til turdrag (nåværende).

Det er en pågående reguleringsplan under arbeid i området: Kapasitetsøkning Rælingsåsen (plan-ID 255), som er en detaljregulering med status planlegging igangsatt.

## **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Fra vedtekter: "Den enkelte seksjonseier kan fritt disponere over sin seksjonseierandel ved gave, salg, pantsettelse, lån, eller bortleie. Dog må overdragelser og bortleie meldes styret på forhånd. I melding om salg og utleie skal styret få oppgitt selgers/ utleiers nye adresse og kjøpers/leietagers navn og adresse dersom kjøper/leietager selv ikke skal bebo seksjonen."

## **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

# Kontraktsgrunnlag

## **Salgs- og betalingsvilkår**

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 eiendomsmegler 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 tinglysing 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. 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.

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 400 000 (Prisantydning)

---

24 069 (Andel av fellesgjeld)

---

4 424 069 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

110 600 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

111 950 (Omkostninger totalt)

122 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 536 019 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 546 919 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 549 719 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 111 950

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](https://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris tilsvarende 25 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg

er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 879 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

1 000 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 77 249

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Teoline Jakobsen

Eiendomsmegler

teoline.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 456 00 226

**Ansvarlig megler bistås av**

Jøran Sørheim

Eiendomsmeglerfullmektig

joran.sorheim@aktiv.no

Tlf: 451 97 722

Simon Duy Lam Nguyen

Eiendomsmegler

simon.nguyen@aktiv.no

Tlf: 908 19 698

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944

Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

**Salgsoppgavedato**

30.08.2025

**Bilder**

















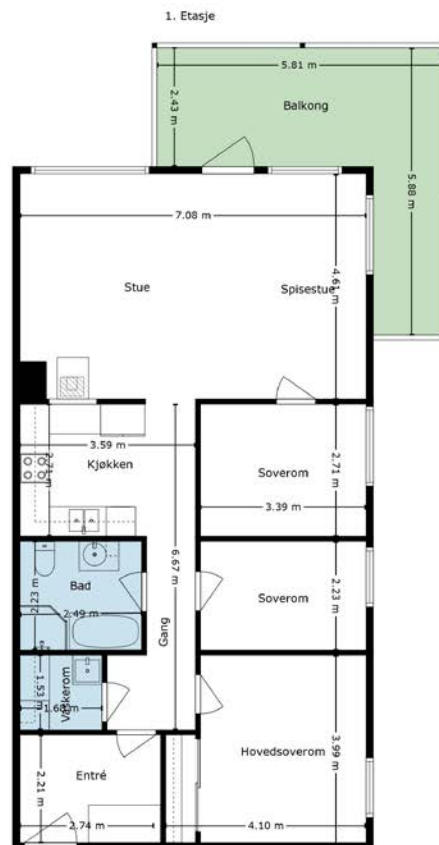








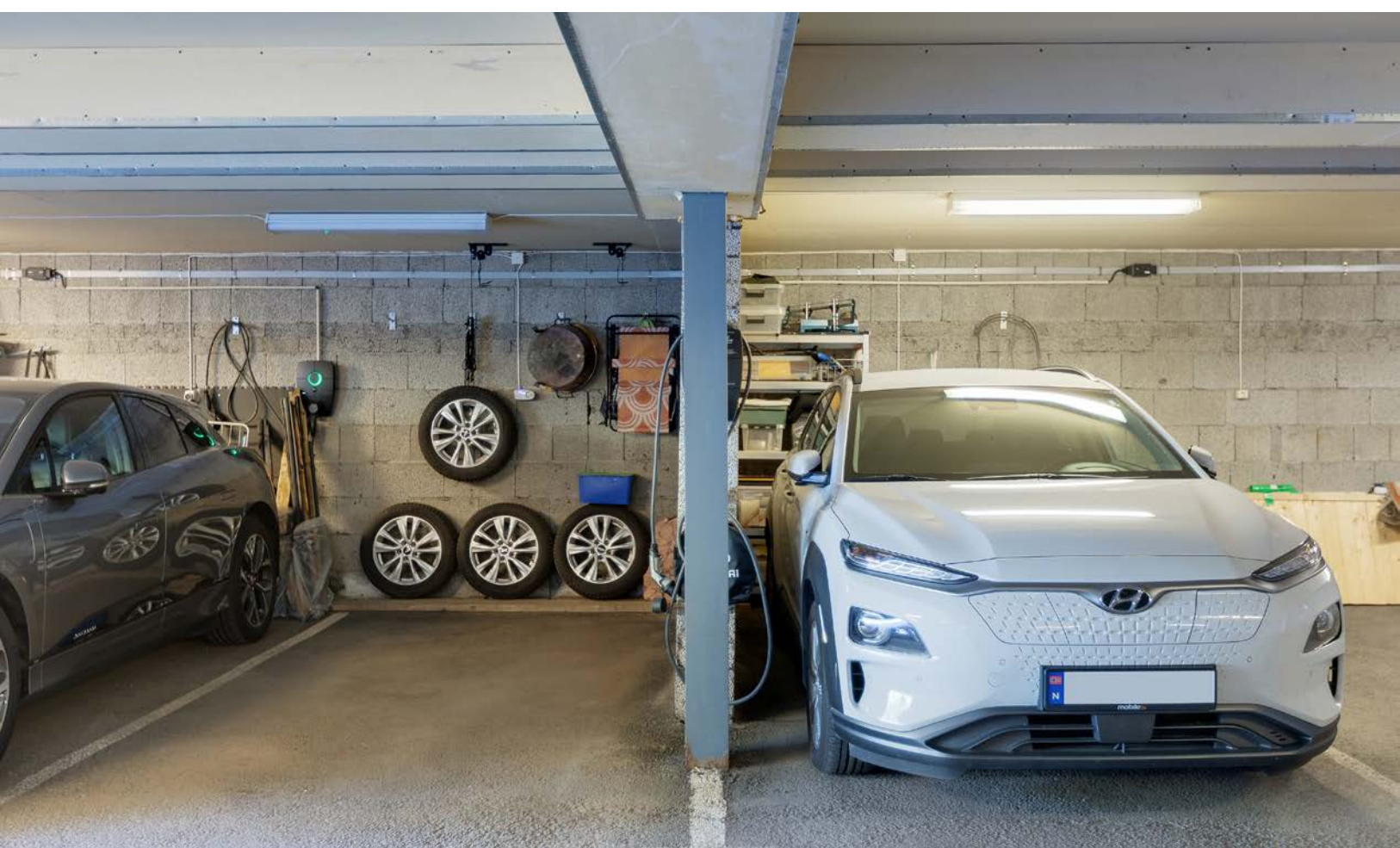




Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øgardslia 13, 2005 RÆLINGEN

 RÆLINGEN kommune

 gnr. 103, bnr. 589, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 13907-3147

Referansenummer: ET2096

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen  
Uavhengig Takstingeniør  
jo@takstpartner.no  
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1. etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggeskildring.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggeskildringer med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastmasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig). Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2003.

En B-30 og db-35 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2003.

Utgang fra stue til en balkong med tregulv på ca. 18m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.  
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og panelplater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ifølge geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskifting av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

### Etasjeskillere i trekonstruksjon

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjelheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,2cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk.

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommet

Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

# Beskrivelse av eiendommen

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og antatt produksjonsår byggeår (ikke synlig på befaringsdag)

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre, fyring med ved samt varmepumpe. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler. Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

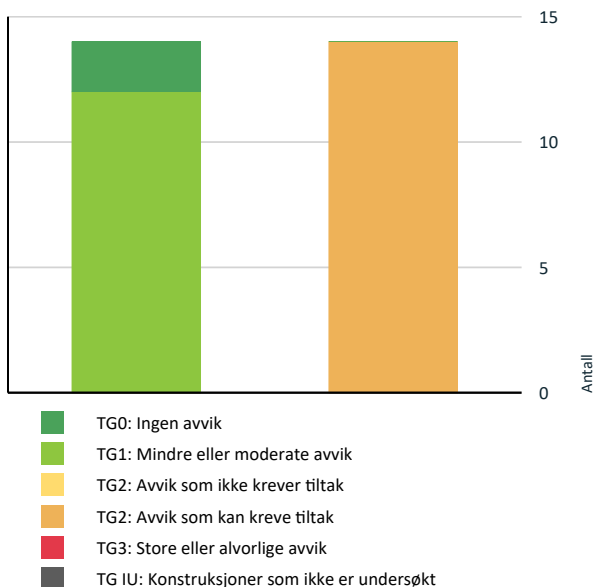
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                             |                             |
|---|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2004

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastmasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2003.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

### TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2003.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Terrassedør og ytterdør tar i terskel.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Terrassedør og ytterdør bør justeres.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong med tregulv på ca. 18m<sup>2</sup>.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og panelplater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjon

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Gang er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,2 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,2cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.  
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 2** Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,2 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er tetningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekkasje ellers på badet.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.

Det gjøres oppmerksom på at ved en evt. vannlekkasje vil vann kunne føres ut av rommet.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar. Det er tilkoblet et vannklosett.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## 1. ETASJE > BAD

### Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommet  
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Malte glatte flater på vegger  
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Overflater Gulv

Våtrom har flislågt gulv. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekk i front på ventilator.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar kostnad.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

### 1 TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.  
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør-anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

### 1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

### 1 TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper.  
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### 1 TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og antatt produksjonsår byggeår (ikke synlig på befaringsdag)

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er observert at deksel til bereder er borte.

#### Konsekvens/tiltak

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

Deksel bør monteres.

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre, fyring med ved samt varmepumpe.  
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.  
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

# Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Det blir gitt TG 2 på det elektriske anlegget da det ikke foreligger noen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

## Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

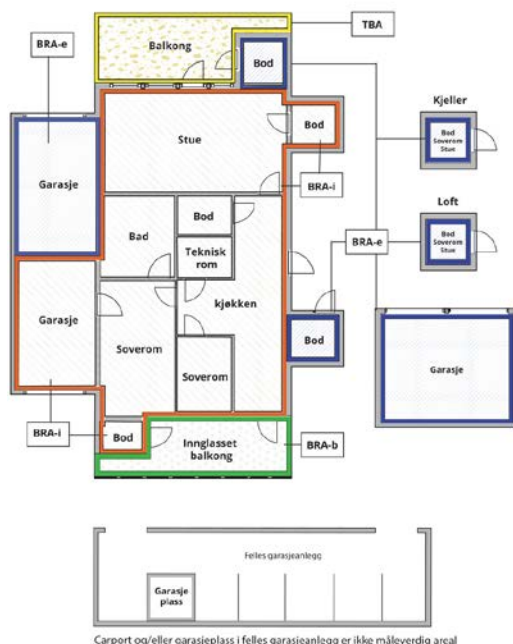
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 96                            |                             |                           | 96  | 18                              |
| Utv bod        |                               | 4                           |                           | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>96</b>                     | <b>4</b>                    |                           |     | <b>18</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>100</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje | Bad, Kjøkken, Vaskerom, Entré, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom/kontor |                             |                           |
| Utv bod   |                                                                         | Bod                         |                           |

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger to biloppstillingsplasser i garasjeanlegg hvor det er en med elbil- lader.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivarettatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 96         | 0          |

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 11.8.2025 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |
|           | Hilde Sørensen   | Kunde         |
|           | Jøran Sørheim    | Megler        |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde            | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|---------------------|------------------|------------|
| 3224 RÆLINGEN | 103  | 589  | 0    | 2    | 3837 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no | Eiet       |

#### Adresse

Øgardslia 13

#### Hjemmelshaver

Sørensen Hilde

#### Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

#### Eierandel

94 / 1128

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Sameiet eier tomten på 3 837 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Malt vegger og tak på hovedsoverom i 2017
- Malt kontrastvegg i stue i 2017
- Beiset terassegulv i 2022
- Skiftet vask og blandebatteri badekar og vask på badet i 2022

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Alle hus i sameiet ble malt utvendig i 2017, ble frontene på alle terrassene også byttet ut. Netting ble erstattet med spiler av tre.
- De tre seksjonene i 2. etg som tar terrasse ut mot Skolemestervegen, var plaget av ansamling av is ved taktennene vinterstid. Dette ble utbedret av fagfolk (2019?).
- El-anlegget i garasjene ble oppgradert for å kunne installere ladebokser (2021?).

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ingen skadedyr observert i boligen (hele nr. 13).
- Tidvis mus i garasjeanlegget høst/vinter - sameiet har gode rutiner for å forebygge/bekjempe dette.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar                                                | Status    | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| Tegninger                   | 08.08.2001 |                                                          | Fremvist  |       | Nei     |
| Midlertidig brukstillatelse | 08.03.2004 |                                                          | Fremvist  |       | Nei     |
| Eier                        | 11.08.2025 | Under befaring                                           | Innhentet |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no            | 12.08.2025 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.           | Innhentet |       | Nei     |
| Megler                      | 13.08.2025 | Megler opplysninger                                      | Fremvist  |       | Nei     |
| Egenerklæring               |            | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Ikke vist |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse            | 11.08.2025 | Opplysninger på boligen                                  | Fremvist  |       | Nei     |
| Samsvarserklæring           |            |                                                          | Ikke vist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ET2096>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                      |  |
|----------------------|--|
| Meglerfirma          |  |
| Aktiv EM Carl Berner |  |
| Oppdragsnr.          |  |
| 1006250132           |  |

|                |
|----------------|
| Selger 1 navn  |
| Hilde Sørensen |

|              |  |
|--------------|--|
| Gateadresse  |  |
| Øgardslia 13 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| RÆLINGEN | 2005   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1006250132

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet vask og blande batteri på badet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takene på alle tre hus er utbedret med tanke på drenering og isansamling vinterstid.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en trebygning og det er stedvis og tidvis noe skjevhet i gulv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Min Zaptec-ladeboks er plassert mellom de to garasjeplassene tilhørende min seksjon.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I vinter ble den ene seksjonen i nr. 17 (det borteste huset fra nr. 13) plaget av vond lukt som sannsynligvis skyldtes inntrenging av mus i vegg. Sameiet har igangsatt tiltak som innebærer tetting av mulige innganger for mus og dette er nå under kontroll. Det har vært observert mus i begge garasjene. Sameiets styre har faste rutiner for å sette ut elektriske muse-skremmere/fangere hver høst. Dette fungerer meget bra.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjenner til et tilfelle for noen år tilbake av skjeggkre i den ene seksjonen i nr. 17, det borteste huset fra nr. 13. Seksjonen ble sanert og det har ikke vært noen tilfeller senere som jeg er kjent med.

Document reference: 1006250132

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250132

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Hilde Sørensen | d93d9411a616ae0d1a7d82<br>f3d509320c4071c77f | 05.08.2025<br>15:18:31 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1006250132

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

**Gabrielsen & Partners AS**

E-post: joran.sorheim@aktiv.no

**Solibo AS**

Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:****Øgardslia Sameie****Megleropplysninger**

13.08.2025

Vi viser til forespørsel av 07.08.2025

**Boligselskap:** Øgardslia Sameie

**Gnr./bnr:** 103 / 589

**Organisasjonsnr:** 915608507

**Eier(e):** Hilde Sørensen

**Seksjons-/andelsnr:** 2

**Adresse:** Øgardslia 13, 2005 Rælingen

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/ogardslia](http://home.solibo.no/hp/ogardslia)

**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/secure/styreportal/12/hjemmeside/kontakt](http://home.solibo.no/secure/styreportal/12/hjemmeside/kontakt)

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94309250
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Forretningsfører kjenner ikke til ev. fordeling av parkeringsplasser.

**Informasjon om lån per 01.08.2025:**

|                        |               |         |
|------------------------|---------------|---------|
| Bank:                  | Nordea Bank   |         |
| Lånenummer:            | 6030.81.08417 |         |
| Nominell rente:        | 5,70 %        |         |
| Innfrielsesår:         | 2026          |         |
| Lånetype:              | Annuitet      |         |
| Antall terminer pr år: | 4             |         |
| Saldo pr 01.08.2025:   | kr            | 288 832 |
| Andel av saldo:        | kr            | 24 069  |
| IN-ordning:            | Nei           |         |

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.209,- pr. md.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**

| Ligningsverdi        | Annen formue | Gjeld  |
|----------------------|--------------|--------|
| Fås hos skatteetaten | 32 070       | 46 862 |

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink. mva

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

Øgardslia Sameie

7. mai 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Øgardslia Sameie

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:**

07.05.2025

**Tidspunkt:**

18.00

**Sted:**

I hagen, eventuelt garasje i nr 13 ved regnvær.

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

|             |                         |          |      |
|-------------|-------------------------|----------|------|
| Styreleder  | Per Christian Larsen    | På valg: | 2025 |
| Styremedlem | Hilde Sørensen          | På valg: | 2025 |
| Styremedlem | Gry Cathrine Willersrud | På valg: | 2026 |

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/ogardslia/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer: 84995511

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

### Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo. I perioden har styret ferdigstilt asfalteringsprosjektet, utført diverse elektrisk arbeid i garasje, avholdt dugnad m.m. Styret ønsker å gjennomføre en felles rens av ventilasjonsanlegg og priser er innhentet. Styret har fokusert på å holde driftskostnader så lave som mulig slik at det ikke ble nødvendig å ta opp lån for å gjennomføre asfaltering av Øgardslia. En del andre tiltak har derfor blitt satt på vent.

### Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Årsregnskap 2024

for

**Øgardslia Sameie**

Orgnr: 915 608 507

## Disponible midler

|                                               | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>               | <b>248 046</b> | <b>159 744</b> |
| <b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>            |                |                |
| Årets resultat                                | 173 578        | 211 801        |
| Endring av egenkapital                        | 0              | 0              |
| Avdrag lån                                    | 217 521        | 123 499        |
| <b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>      | <b>-43 943</b> | <b>88 302</b>  |
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>             | <b>204 103</b> | <b>248 046</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b> |                |                |
| Omløpsmidler                                  | 384 843        | 356 914        |
| Kortsiktig gjeld                              | 180 740        | 108 868        |
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>             | <b>204 103</b> | <b>248 046</b> |



## Resultatregnskap 2024

|                               | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER</b>        |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader     |      | 728 208          | 690 912          | 728 300          | 750 000          |
| Annen driftsrelatert inntekt  |      | 0                | 65 315           | 80 000           | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>    |      | <b>728 208</b>   | <b>756 227</b>   | <b>808 300</b>   | <b>750 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>        |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader             | 2    | 7 356            | 11 876           | 11 900           | 10 580           |
| Styreonorar                   | 3    | 52 169           | 84 229           | 84 229           | 75 000           |
| Forsikring                    |      | 103 700          | 88 909           | 97 800           | 114 120          |
| Forretningsførsel             |      | 49 289           | 36 208           | 38 500           | 51 000           |
| Energi/fyring                 | 4    | 40 572           | 105 172          | 103 900          | 24 960           |
| Kabel-TV/internett            |      | 58 108           | 95 742           | 100 900          | 60 120           |
| Vedlikehold                   | 5    | 172 504          | 43 714           | 52 000           | 127 080          |
| Andre driftskostnader         | 6    | 39 939           | 36 300           | 68 100           | 20 280           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>    |      | <b>523 637</b>   | <b>502 150</b>   | <b>557 329</b>   | <b>483 140</b>   |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>         |      | <b>204 571</b>   | <b>254 077</b>   | <b>250 971</b>   | <b>266 860</b>   |
| <b>FINANSINNTEKT/-KOSTNAD</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter               |      | 5 900            | 70               | 0                | 0                |
| Finanskostnader               |      | 36 893           | 42 346           | 43 700           | 39 720           |
| <b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>  |      | <b>30 993</b>    | <b>42 276</b>    | <b>43 700</b>    | <b>39 720</b>    |
| <b>Resultat</b>               |      | <b>173 578</b>   | <b>211 801</b>   | <b>207 271</b>   | <b>227 140</b>   |
| <b>DISPONERING</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført til/fra egenkapital  | 7    | 173 578          | 211 801          |                  |                  |
| <b>SUM DISPONERING</b>        |      | <b>173 578</b>   | <b>211 801</b>   |                  |                  |

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## Balanse 2024

|                                 | Note | Balanse<br>2024 | Balanse<br>2023 |
|---------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                 |                 |
| Kundefordringer                 |      | -5 057          | 649             |
| Forskuddsbetalte kostnader      | 8    | 225 733         | 167 131         |
| Bankinnskudd                    |      | 164 167         | 189 134         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>384 843</b>  | <b>356 914</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      |                 |                 |
|                                 |      | <b>384 843</b>  | <b>356 914</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                 |                 |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                 |                 |
| Udekket tap                     | 7    | -177 497        | -351 075        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>-177 497</b> | <b>-351 075</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                 |                 |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                 |                 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner  | 9    | 381 600         | 599 121         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>381 600</b>  | <b>599 121</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                 |                 |
| Leverandørgjeld                 |      | 180 740         | 94 589          |
| Skyldig offentlige avgifter     |      | 0               | 3 087           |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 0               | 11 192          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>180 740</b>  | <b>108 868</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>384 843</b>  | <b>356 914</b>  |

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

#### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

#### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Personalkostn 2

### NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 7 356.

Styrehonorar 3

### NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 52 169.



Energi/fyring 4

**NOTE 4 - ENERGI/FYRING**

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Elektrisitet             | 22 747        |
| Elektrisitet EL-lading   | 17 826        |
| <b>Sum energi/fyring</b> | <b>40 572</b> |

Vedlikehold 5

**NOTE 5 - VEDLIKEHOLD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 172 504        |
| <b>Sum vedlikehold</b>            | <b>172 504</b> |

Andre driftskc 6

**NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll          | 1 099         |
| Snøbrøyting/gressklipping            | 30 180        |
| Leie datasystemer                    | 476           |
| Driftsmaterialer                     | 155           |
| Lyspærer og sikringer                | 1 598         |
| Øredifferanser                       | -3            |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 6 286         |
| Annen kostnad                        | 148           |
| <b>Sum andre driftskostnader</b>     | <b>39 939</b> |

7

**NOTE 7 - UDEKKET TAP**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Udekket tap 1.1.             | -351 075        |
| Overført til/fra egenkapital | 173 578         |
| <b>Udekket tap 31.12</b>     | <b>-177 497</b> |

Forskuddsbet: 8

**NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Forskuddsbetalt forsikring            | 31 037         |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett    | 29 254         |
| Andre forskuddsbetalte kostnader      | 165 443        |
| <b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b> | <b>225 733</b> |

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Gjeld til kredit 9

**NOTE 9 - GJELD TIL KREDITINSTITUSJONER**

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <b>Bank</b>                  | <b>Nordea</b>        |
| Lånenummer                   | <b>6030.81.08417</b> |
| Lånetype                     | Annuitet             |
| Opptaksår                    | 2020                 |
| Løpetid                      | 6 år                 |
| Innfrielseår                 | 2026                 |
| Rentesats (nominell)         | 7,50 %               |
| <b>Opprinnelig lånebeløp</b> | <b>1 171 000</b>     |
| Lånesaldo 01.01              | 599 121              |
| Opptak i periode             | 0                    |
| Avdrag i periode             | 217 521              |
| <b>Lånesaldo 31.12</b>       | <b>381 600</b>       |

**Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 75.000,-. Inkludert kostnader til ekstern styreleder (40.000). Styret vedtar intern fordeling.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg og kandidater oppfordres til å melde seg på årsmøtet

### 5.2 Valg av 1 styremedlemmer

Ett styremedlem er på valg og kandidater oppfordres til å melde seg på årsmøtet.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

| Registrering av eiers informasjon |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Eiers navn</b>                 | _____                              |
| <b>Signatur</b>                   | _____                              |
| <b>*Medeiers navn</b>             | _____                              |
| <b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>     | _____ <b>**Leilighetsnr.</b> _____ |
| <b>Epost</b>                      | _____                              |
| <b>Dato</b>                       | _____ <b>Sted</b> _____            |

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

| Fullmakt                                                             |       |
|----------------------------------------------------------------------|-------|
| Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg: |       |
| <b>Fornavn</b>                                                       | _____ |
| <b>Etternavn</b>                                                     | _____ |
| <b>Epost</b>                                                         | _____ |
| <b>Telefon.</b>                                                      | _____ |
| <b>Møtedato</b>                                                      | _____ |

# PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I ØGARDSLIA SAMEIE

---

Møtedato: onsdag, 7. mai 2025  
Møtetidspunkt: Klokken 18.00  
Møtested: I hagen

---

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Per Christian Larsen foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Hilde Sørensen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Helen Eriksen foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 8 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

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

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

## 3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

#### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 75.000kr for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

---

### 5. Valg av tillitsvalgte

#### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Per Christian Larsen ble valgt som styreleder for 1 år ved akklamasjon.

Styrehonorar til ekstern styreleder betales forskuddsvis p.r. måned i perioden.

#### 5.2. Valg av styremedlemmer

Bjørnar Hansen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

Helene Gjessing ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon

#### Etter valget har styret følgende sammensetting:

|              |                         |               |
|--------------|-------------------------|---------------|
| Styreleder   | Per Christian Larsen    | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Bjørnar Hansen          | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Gry Cathrine Willersrud | På valg: 2026 |
| Varamedlem:  | Helene Gjessing         | På valg: 2026 |

**Vedtak:** Godkjent. Styrehonorar til ekstern styreleder betales forskuddsvis p.r. måned i perioden.

---

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

#### Møteleder:

Per Christian Larsen

#### Protokollvitne:

Helen Eriksen

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

**Påvirker**

Mikkel Vier Simensen  
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

**HELEN ERIKSEN** Norge

*Signert med E-signere*

*13-05-2025 13:35:09 UTC*

**Undertegner**

Dato

Helen Eriksen  
helen.eriksen@live.no  
+4745502717

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 83.118.188.67

**PER CHRISTIAN LARSEN** Norge

*Signert med E-signere*

*14-05-2025 08:23:25 UTC*

**Undertegner**

Dato

Per Christian Larsen  
pcl@thegoodcompany.no  
+4790786329

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 79.161.82.228

## VEDTEKTER FOR ØGARDSLIA SAMEIE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 13.06.2003

Revidert og godkjent på årsmøte 18.04.2018.

1. Sameiets navn er Øgardslia sameie
2. Formålet er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresse gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggende for sameiets eiendom gnr. 103, bnr. 589 i Rælingen kommune.
3. **SAMEIETS ORGANER**  
Sameiets øverste organ er årsmøte, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem (i tillegg til den som avgir stemme) har rett til å være til stede og å uttale seg.
4. **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**  
Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8, maksimum på 20 dager. Med innkallelsen skal følge årsrapport fra styret og revidert årsregnskap.  
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes skriftlig til styret innen fristen styret har gitt. Forslag som gjelder endringer av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte seksjonseier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.  
Det gis skriftlig melding til forretningsføreren.  
  
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.  
Saker årsmøtet skal behandle
  1. Behandle styrets årsberetning
  2. Behandle og godkjenne regnskap for foregående kalenderår
  3. Velge styremedlemmer og revisor
  4. Behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet
  5. Behandle vederlag til styret
5. **EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE**  
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når eierne av minst 4 seksjoner skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

6. **STEMMERETT / FULLMAKT**

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede. I årsmøte og ekstraordinært årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle årsmøte med mindre noe annet fremkommer av fullmakten. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7. **FLERTALLSKRAV**

Valg av styre og revisor foregår ved enkelt flertall. Likeledes andre beslutninger enn endring av vedtekter og vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer eller utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. For slike beslutninger kreves 2/3 to tredjedels flertall, jfr. § 49 i Lov om eierseksjoner. Vedtektenes § 11, 4 ledd flg. Kan ikke endres uten ved samtlige seksjonseiers samtykke.

8. **STYRET**

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne og består av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret skal ha medlemmer av eiere av boligseksjoner. Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av årsmøte. Funksjonstiden for styret er 2 år og varamedlem for 1 år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Gjenvalg er tillatt. Hvis seksjonseierne ønsker det skal valg av styremedlemmer skje skriftlig. På stemmeseddelen skrives like mange navn som antall som skal velges som styremedlemmer.

9. **INNKALLELSE TIL STYREMØTER**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

10. **STYRETS KOMPETANSE**

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret kan velge forretningsfører med vanlig flertall. Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene (inkludert varamedlem) er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av minst 3 medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret kan fastsette husordens-/trivselsregler.

Forvaltning av sameiets daglige anliggende kan overlates til en forretningsfører, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for og godkjennes av styret. Forretningsføreren skal holde styret orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte i den utstrekning styret finner det nødvendig.

Styremedlem eller forvaltningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### 11. SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier kan fritt disponere over sin seksjonseierandel ved gave, salg, pantsettelse, lån, eller bortleie. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

Dog må overdragelser og bortleie meldes styret på forhånd. I melding om salg og utleie skal styret få oppgitt selgers/utleiers nye adresse og kjøpers/leietagers navn og adresse dersom kjøper/leietager selv ikke skal bebo seksjonen.

For å opprettholde bebyggelsens karakter kan styret treffe bestemmelser om fargevalg ved maling/beising av fasader, farge- og typevalg av eventuelle markiser og andre forhold som har betydning for bebyggelsens utseende.

#### 12. FELLESKOSTNADER OG VEDLIKEHOLD

Alle felleskostnader til drift og vedlikehold av fellesanlegg, så som offentlige avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold av utearealer, fellesarealer, tak og fasader m.v. fordeles etter seksjonseierbrøken 1/12. Imidlertid må den seksjonseier som påfører sameiet høyere kostnader, dekke merkostnaden. Videre er den enkelte seksjonseier ansvarlig for forsvarlig vedlikehold og eventuell reparasjon av balkong/terrasse.

Feier skal ha adgang til terrasse, ventilasjonskanaler og tak/piper gjennom hver leilighet.

#### 13. SEKSJONSEIERNES ANSVAR

Seksjonseierne må selv sørge for forsvarlig innvendig vedlikehold av sine seksjoner, boder og garasjeplasser som seksjonen disponerer selv i henhold til § 11 ovenfor.

14. **PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE**  
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.  
(2) For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.
15. **PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**  
(1) **MISLIGHOLD**  
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.  
  
(2) **PÅLEGG OM SALG**  
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislig hold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.  
  
(3) **FRAVIKELSE**  
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.
16. **LOV OM EIERSEKSJONER**  
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

# **TRIVSELSREGLER FOR ØGARDSLIA SAMEIE**

SIST ENDRET 15.05.23

## **1. Formål og omfang**

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-21:00
- i helg og helligdager klokken 10:00-20:00

## **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer** **Beboerne skal sørge for:**

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, skjeggkre, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at resting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, beplanting, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Seksjonseier kan ikke uten godkjenning fra styret, leie ut bruken av boligen til andre, jf. Vedtektene § 11.

#### 4. Fellesarealer

Beboerne har et felles ansvar for å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall og matavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Ved bruk av søppelkasser for papp og papir **skal** kartonger og esker presses sammen før det kastes for å ta minst mulig plass. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere på stasjoner for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene om disse er fulle.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner som er i bruk kan plasseres i fellesgangen. Sykler er ikke tillatt i fellesgangen, plasseres i sykkelstativ, egen bod eller garasje. *På beboermøtet 15.05.23 ble det bestemt å sette opp et sykkelstativ på fellesområdet under terrasse i nr. 13.*

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

Bruk av sykler på gressplen er forbudt. Det skal tas hensyn når arealene er nysådde.

Styret sender ut rulleringslister for gressklipping der ikke robotklipper kommer til og snømåking på e-post. Det er viktig at alle følger opp når det er sin tur. Er man bortreist bytter man med naboen. Påse at personlige gjenstander ikke hindrer robotklipper!

Sameiet vil gjennomføre felles dugnad i mai hvert år som alle er pliktig til å delta på. Om du ikke kan delta, vil du få tildelt arbeidsoppgaver som utføres ved en senere anledning.

Beboerne som har egen hekk på fellesarealet, må selv sørge for klipp og vedlikehold av denne.

#### 5. Kjøring og parkering

Det medfølger to garasjeplasser til hver leilighet. Beboerne skal benytte disse til parkering, unntak **15 min** av- og pålessing. Øvrige utendørs parkeringsplasser er beregnet for gjester og areal for snuplass. Dersom disse plassene ikke er opptatt, kan man benytte disse til bilvask. Er det plassproblemer, må bilen flyttes. All parkering foran

postkasser er ikke tillatt, heller ikke foran inngangsdører. Dobbelparkering skal ikke forekomme.

**Det må til enhver tid være tilstrekkelig framkommelighet for utrykningskjøretøy!**

Om parkeringsregler ikke overholdes vil borttauing iverksettes for eiers egen regning.

Garasjeportene skal til enhver tid være lukket og dørene skal være låst.

Det er svært trangt i garasjene. Beboerne henstilles til å ta hensyn til naboen, slik at man lagrer minst mulig andre ting i garasjen og lager best mulig plass til hverandre. Plassene i midten av garasjene er spesielt smale pga., utsparingskasser. Beboere med parkering ved siden av disse bes parkere lengst mulig inn på sin parkeringsplass. Plassene i garasjene er merket opp, det vil si at alle må stå innenfor sin oppmerking.

Ved oppbevaring (ikke brannfarlige gjenstander) kan det tillattes på egen garasjeplass, ikke på felles arealene.

Beboere med El-bil kan anskaffe ladeboks som tilknyttes ladeanleggene i garasjene. Kontakt styret for info. Det mottas separat regning på forbruk.

## **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

## **7. Andre bestemmelser**

Trappevask skal gjøres hver uke. Rulleringsliste signeres etter utført vask.

## **8. Grilling**

Ved grilling på terrassene skal **kun** gassgrill eller elektrisk grill benyttes.

## **9. Brudd på trivselsreglene**

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Skader, feil eller mangler på fellesarealer bør i felles interesse snarest rapporteres til styret.

***Styret***



# Rælingen kommune

**Adresse:** Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

**Telefon:** 63 83 51 00

Utskriftsdato: 07.08.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

|                   |                             |                 |     |                 |     |                 |  |                    |   |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3224                        | <b>Gårdsnr.</b> | 103 | <b>Bruksnr.</b> | 589 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 2 |
| <b>Adresse</b>    | Øgardslia 13, 2005 RÆLINGEN |                 |     |                 |     |                 |  |                    |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 6 759,12 kr            |
| Feiing     | 594,96 kr              |
| Renovasjon | 4 161,60 kr            |
| Vann       | 6 449,40 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>17 965,08 kr</b>    |

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

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---------------------|-----|----------|------------|-------|------------|-------------|
| Vanngebyr           | 15% | 129 m2   | 39.50      | 1/1   | 0 %        | 5 095,82 kr |
| Abb. vann privat    | 15% | 1 Ab     | 1725.00    | 1/1   | 0 %        | 1 725,00 kr |
| Kloakkgebyr         | 15% | 129 m2   | 38.95      | 1/1   | 0 %        | 5 024,61 kr |
| Abb. kloakk privat  | 15% | 1 Ab     | 1815.85    | 1/1   | 0 %        | 1 815,85 kr |
| Renovasjon 140 l    | 25% | 0.08 DEL | 4236.25    | 1/1   | 0 %        | 338,90 kr   |
| Renovasjon 240 l    | 25% | 0.08 DEL | 8087.50    | 1/1   | 0 %        | 647,00 kr   |
| Renovasjon 660 l    | 25% | 0.17 DEL | 18681.25   | 1/1   | 0 %        | 3 175,81 kr |
| Fastpris renovasjon | 25% | 1 DEL    | 2470.00    | 1/1   | 0 %        | 2 470,00 kr |

| Vare                | Mva | Grunnlag   | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         |
|---------------------|-----|------------|------------|-------|------------|---------------------|
| Renovasjon pr liter | 25% | 83.2 liter | 14.30      | 1/1   | 0 %        | 1 189,76 kr         |
| Feiegebyr           | 0%  | 1 LØP      | 595.00     | 1/1   | 0 %        | 595,00 kr           |
|                     |     |            |            |       | <b>Sum</b> | <b>22 077,75 kr</b> |

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

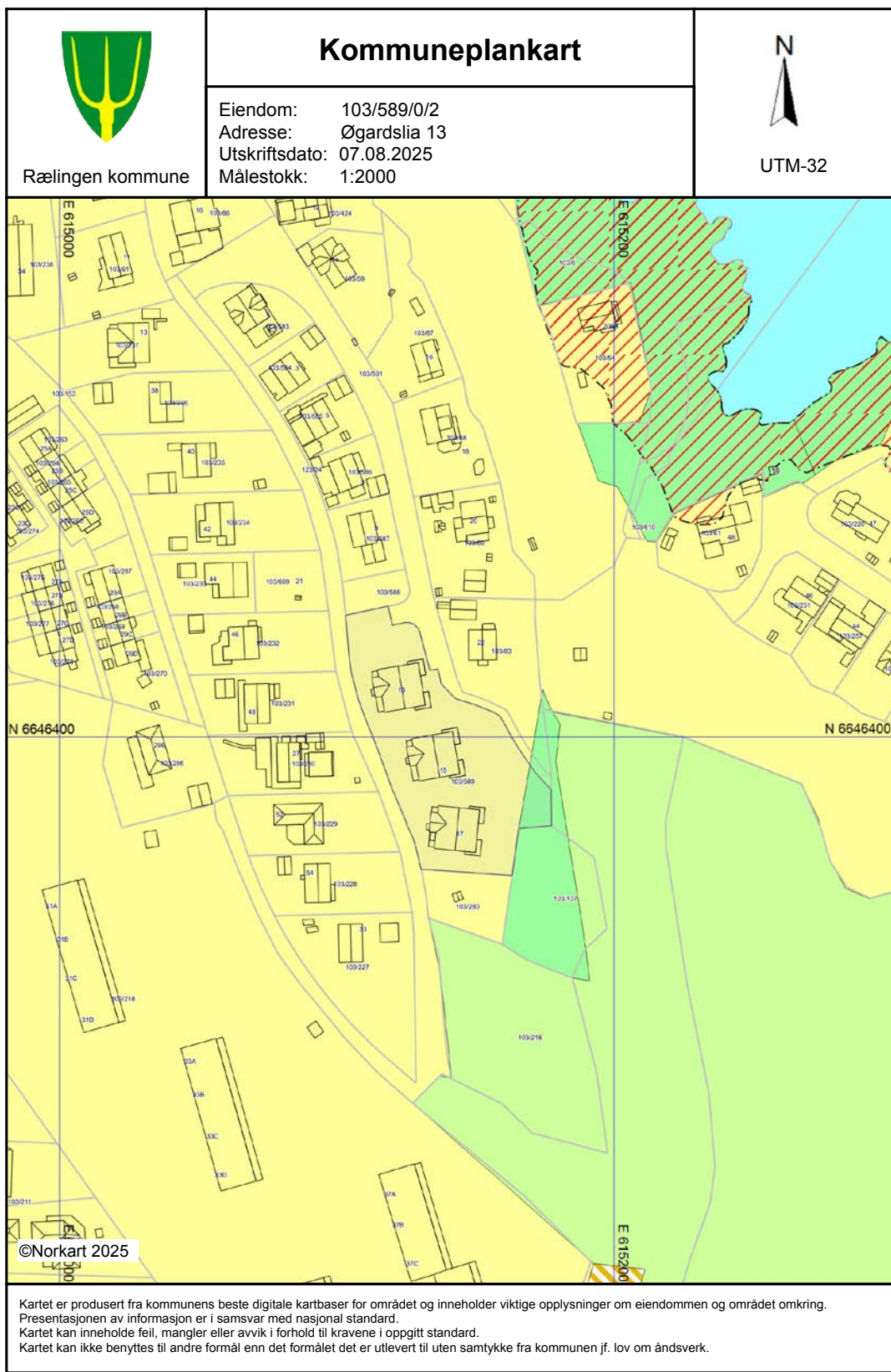
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | Faresone grense                             |
|  | Faresone - Flomfare                         |
|  | Boligbebyggelse - nåværende                 |
|  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre |
|  | Naturområde - nåværende                     |
|  | Turdrag - nåværende                         |
|  | Frionråde - nåværende                       |
|  | LNFR-areal - nåværende                      |
|  | Friluftsområde - nåværende                  |
|  | Markagrense                                 |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>                                    |                                             |
|  | Planområde                                  |
|  | Planens begrensning                         |
|  | Grense for arealformål                      |



**RÆLINGEN KOMMUNE**  
**Avd. for utbyggingsservice**

## AVSKREVET

Aktiv & Wari as  
Lillesandveien 25  
  
4890 GRIMSTAD

Gnr/bnr: 103/589  
Arkiv: L42  
Saksnr.: 02/02144  
Vedtak: 0099/02  
Saksbeh.: Per Egil Johnsen  
Dato: 08.03.2004

Besøksadresse: Bjørnholthagan 6  
Postadresse: Postboks 100  
2025 FJERDINGBY  
Telefon: 63 83 51 10  
Telefaks: 63 83 52 33  
Elektronisk post: postmottak@  
ralingen.kommune.no  
Bankgiro: 9006 08 00102  
7874 05 88787  
Organisasjonsnr.: 952 540 556

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1997 nr. 51, § 99.

### NYBYGG FIREMANNSBOLIG - LEILIGHET I SEKSJON 3 OG 4

**Byggested:** Øgardslia **Gnr/bnr:** 103/589  
**Tiltakshaver:** Aktiv & Wari AS  
**Ansvarlig søker:** Wari-Hus AS

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

### VEDTAK

**Med bakgrunn i ansvarlig utførendes anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt 04.11.2003, gis det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for leilighet i seksjon 3 og 4, på eiendom gnr. 103, bnr. 589.**

#### Saksopplysninger:

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

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

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

Med vennlig hilsen

  
John Hage  
avdelingsleder

  
Per Egil Johnsen  
saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klagerett.

Kopi til: Tiltakshaver, kommunal fakturering, likningskontoret



**RÆLINGEN KOMMUNE**  
**Avd. for utbyggingsservice**

Besøksadresse: Bjørnholthagan 6  
Postadresse: Postboks 100  
2025 FJERDINGBY  
Telefon: 63 83 51 10  
Telefaks: 63 83 52 33  
Elektronisk post: postmottak@  
ralingen.kommune.no  
Bankgiro: 9006 08 00102  
7874 05 88787  
Organisasjonsnr.: 952 540 556

Aktiv & Wari as  
Lillesandveien 25  
  
4890 GRIMSTAD

Gnr/bnr: 103/589  
Arkiv: L42  
Saksnr.: 02/02144  
Vedtak: 0099/02  
Saksbeh.: Per Egil Johnsen  
Dato: 14.06.2004

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1997 nr. 51, § 99.

**NYBYGG FIREMANNSBOLIG - LEILIGHET I SEKSJON 2**

**Byggested:** Øgardslia **Gnr/bnr:** 103/589  
**Tiltakshaver:** Aktiv & Wari AS  
**Ansvarlig søker:** Wari-Hus AS

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

**VEDTAK**

**Med bakgrunn i ansvarlig utførendes anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt 01.06.2004, gis det med hjemmel plan- og bygningslovens § 99 nr 2 midlertidig brukstillatelse for leilighet i seksjon 2 på eiendom gnr. 103, bnr. 589.**

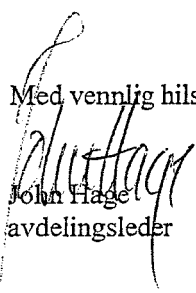
**Saksopplysninger:**

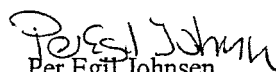
Beholdere for tømning av husholdningsavfall bestilles gjennom avdeling for utbyggingsservice. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlegg av renovasjonsforskrifter).

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annen formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 93 i pbl. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

Med vennlig hilsen

  
John Hage  
avdelingsleder

  
Per Egil Johnsen  
saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klagerett.

Kopi til: Tiltakshaver, kommunal fakturering, likningskontoret



**RÆLINGEN KOMMUNE**  
**Avd. for utbyggingservice**

Besøksadresse: Bjørnholthagan 6  
Postadresse: Postboks 100  
2025 FJERDINGBY  
Telefon: 63 83 51 10  
Telefaks: 63 83 52 33  
Elektronisk post: postmottak@  
ralingen.kommune.no  
Bankgiro: 9006 08 00102  
7874 05 88787  
Organisasjonsnr.: 952 540 556

AVSKREVET

Aktiv & Wari as  
Lillesandveien 25  
  
4890 GRIMSTAD

Gnr/bnr: 103/589  
Arkiv: L42  
Saksnr.: 02/02144  
Vedtak: 0099/02  
Saksbeh.: Per Egil Johnsen  
Dato: 10.05.2004

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1997 nr. 51, § 99.

A1

### NYBYGG FIREMANNSBOLIG - LEILIGHET I SEKSJON

Byggested: Øgardslia      Gnr/bnr: 103/589  
Tiltakshaver: Aktiv & Wari AS  
Ansvarlig søker: Wari-Hus AS

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

### VEDTAK

Med bakgrunn i ansvarlig utførendes anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt 19.04.2004, gis det med hjemmel plan- og bygningslovens § 99 nr 2 midlertidig brukstillatelse for leilighet i seksjon 1 på eiendom gnr. 103, bnr. 589.

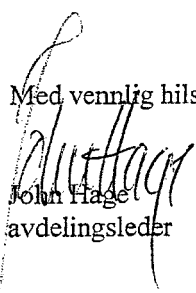
#### Saksopplysninger:

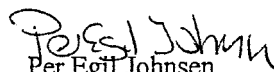
Beholdere for tømning av husholdningsavfall bestilles gjennom avdeling for utbyggingservice. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlegg av renovasjonsforskrifter).

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annen formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 93 i pbl. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

Med vennlig hilsen

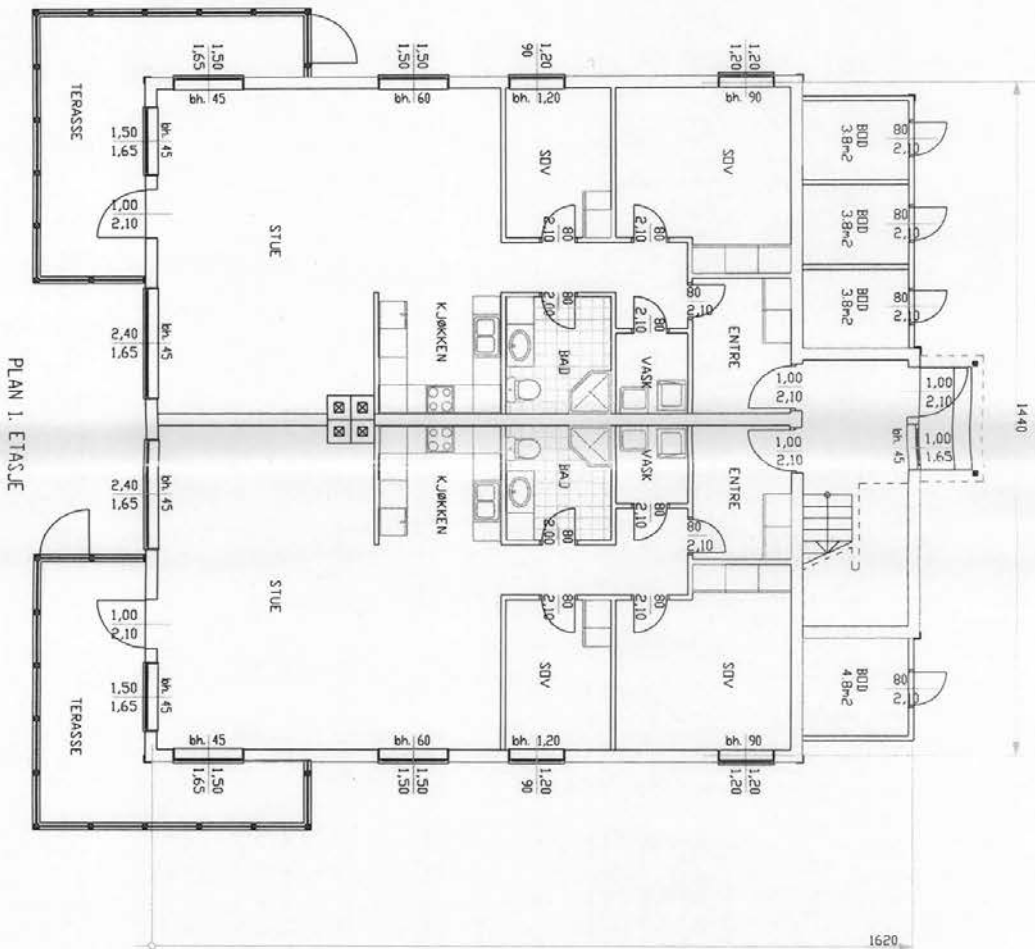
  
John Flage  
avdelingsleder

  
Per Egil Johnsen  
saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klagerett.

Kopi til: Tiltakshaver, kommunal fakturering, likningskontoret

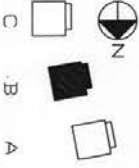
08 AUG 2007



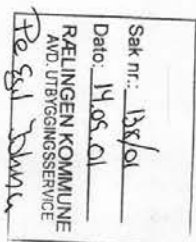
PLAN 1. ETASJE

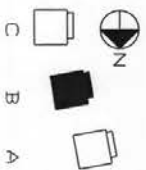
Sak nr.: 138/b1  
 Dato: 14.05.01  
 RÆLINGEN KOMMUNE  
 AVD. UTBOGNSSERVICE  
 Re: Espen Jørgensen

**WARI - HUS a/s**  
 Lørdagsveien 25  
 4877 GRIMSTAD  
 Tlf. 37049121 / 90899550  
 Fax: 37049267

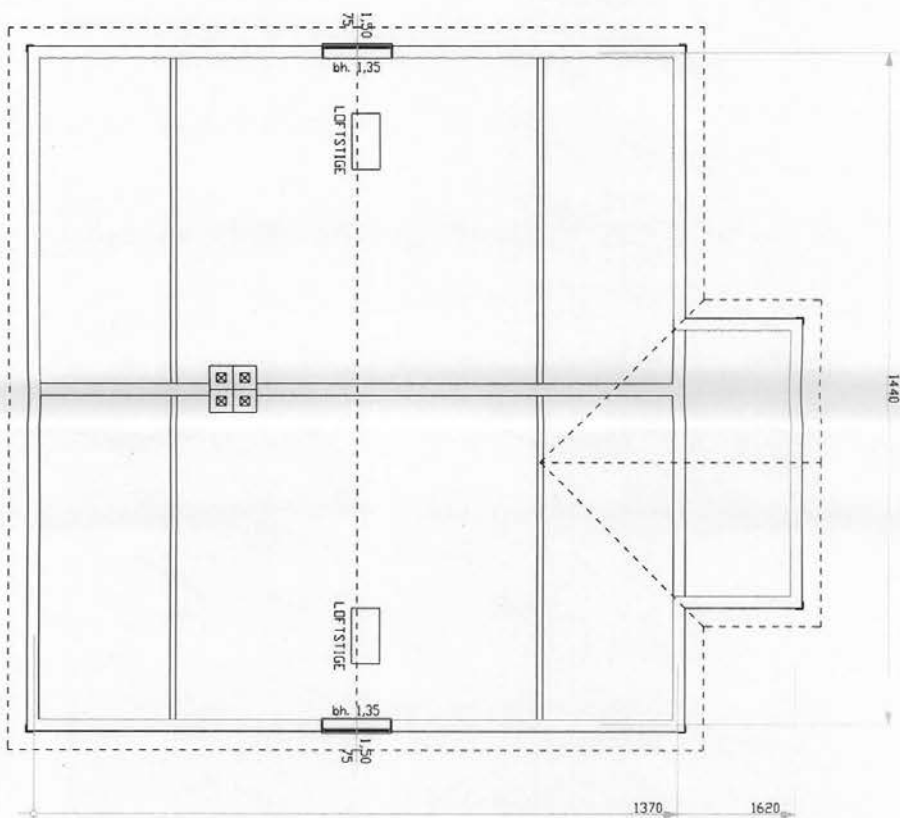


| Tittel                |  | Saksbehandler     |  | Saksnummer        |  | Status            |  |
|-----------------------|--|-------------------|--|-------------------|--|-------------------|--|
| 280201                |  | K21               |  | 1100              |  | Aktiv & Wari 2S   |  |
| PLANTEGNING           |  | Tegn              |  | Tegn              |  | Tegn              |  |
| DOKUMENTASJONSTEKNING |  | ARBEIDSTEKNING    |  | ANBUJSTEKNING     |  | ENGROSSTEKNING    |  |
| FORDELINGSTEKNING     |  | FORDELINGSTEKNING |  | FORDELINGSTEKNING |  | FORDELINGSTEKNING |  |
| HUSB-102              |  | HUSB-102          |  | HUSB-102          |  | HUSB-102          |  |

[illegible]

[illegible]

PLAN LOFT



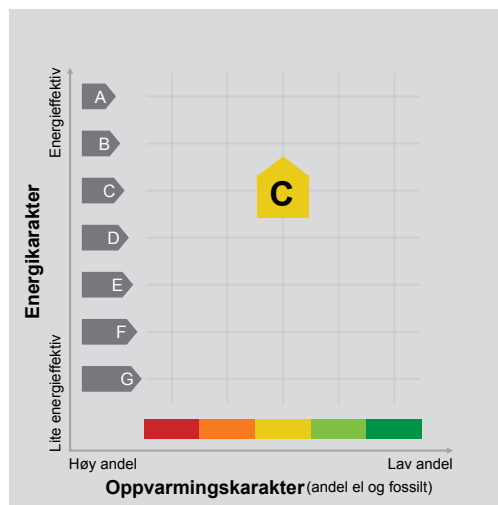
08 AUG 1967

Sak nr.: 138/01  
 Dato: 14.05.01  
 RÆLINGEN KOMMUNE  
 AVD. UTBYGGINGSSERVICE  
 Per Eil Johnsen

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Øgardslia 13             |
| Postnummer        | 2005                     |
| Sted              | RÆLINGEN                 |
| Kommunenavn       | Rælingen                 |
| Gårdsnummer       | 103                      |
| Bruksnummer       | 589                      |
| Seksjonsnummer    | 2                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 12881967                 |
| Bruksenhetsnummer | H0102                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-154306 |
| Dato              | 12.08.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

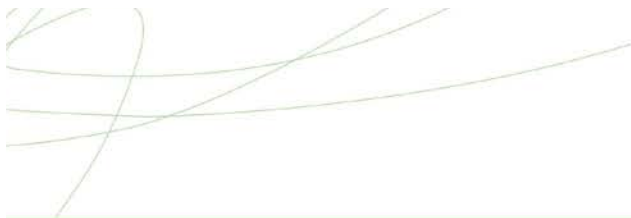
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen

- Montere automatikk på utebelysning

- Montere urbryter på motorvarmer

- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Firemannsbolig  
**Byggeår** 2004  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 96  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme**

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

### **Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

# Nabolagsprofil

Øgårdslia 13 - Nabolaget Øgårdslia/Borgen - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Borgen<br>Linje 350                          | 6 min<br>0.5 km   |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 6 min<br>2.8 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer             | 24 min<br>22.5 km |
| Oslo Gardermoen                              | 33 min            |

## Skoler

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Rud skole (1-7 kl.)<br>307 elever, 20 klasser                | 18 min<br>1.5 km |
| Fjerdingby skole (1-10 kl.)<br>455 elever, 22 klasser        | 24 min<br>2 km   |
| Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>442 elever, 19 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Rælingen videregående skole<br>579 elever                    | 20 min<br>1.6 km |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser        | 8 min<br>4.4 km  |

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

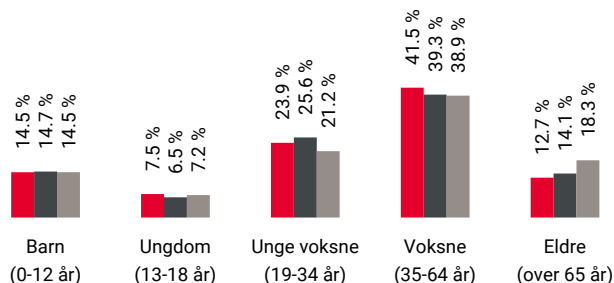
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Tangen barnehage (1-5 år)<br>35 barn       | 13 min<br>1.1 km |
| Blåbærgrenda barnehage (1-5 år)<br>73 barn | 17 min<br>1.2 km |
| Sannum barnehage (1-5 år)<br>84 barn       | 15 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Joker Rælingen<br>PostNord, søndagsåpent | 13 min<br>1.1 km |
| Kiwi Rælingen                            | 14 min           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



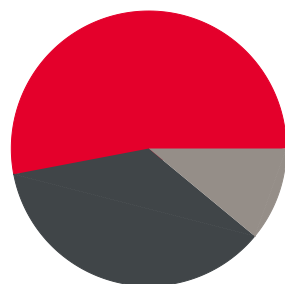
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

|  |                       |        |  |
|--|-----------------------|--------|--|
|  | Nylandsveien ballfelt | 5 min  |  |
|  | Ballspill             | 0.4 km |  |
|  | Ødegården ballbane    | 8 min  |  |
|  | Ballspill             | 0.6 km |  |
|  | Feel24 Rælingen       | 15 min |  |
|  | Puls Marikollen       | 4 min  |  |

## Boligmasse



53% enebolig  
36% blokk  
11% annet

«Lyckliga gatan»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

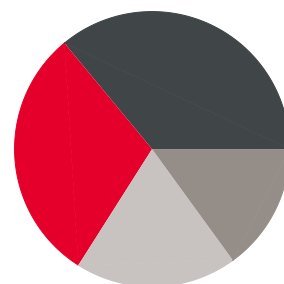
7 min



Ringen apotek Rælingen

14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
15% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



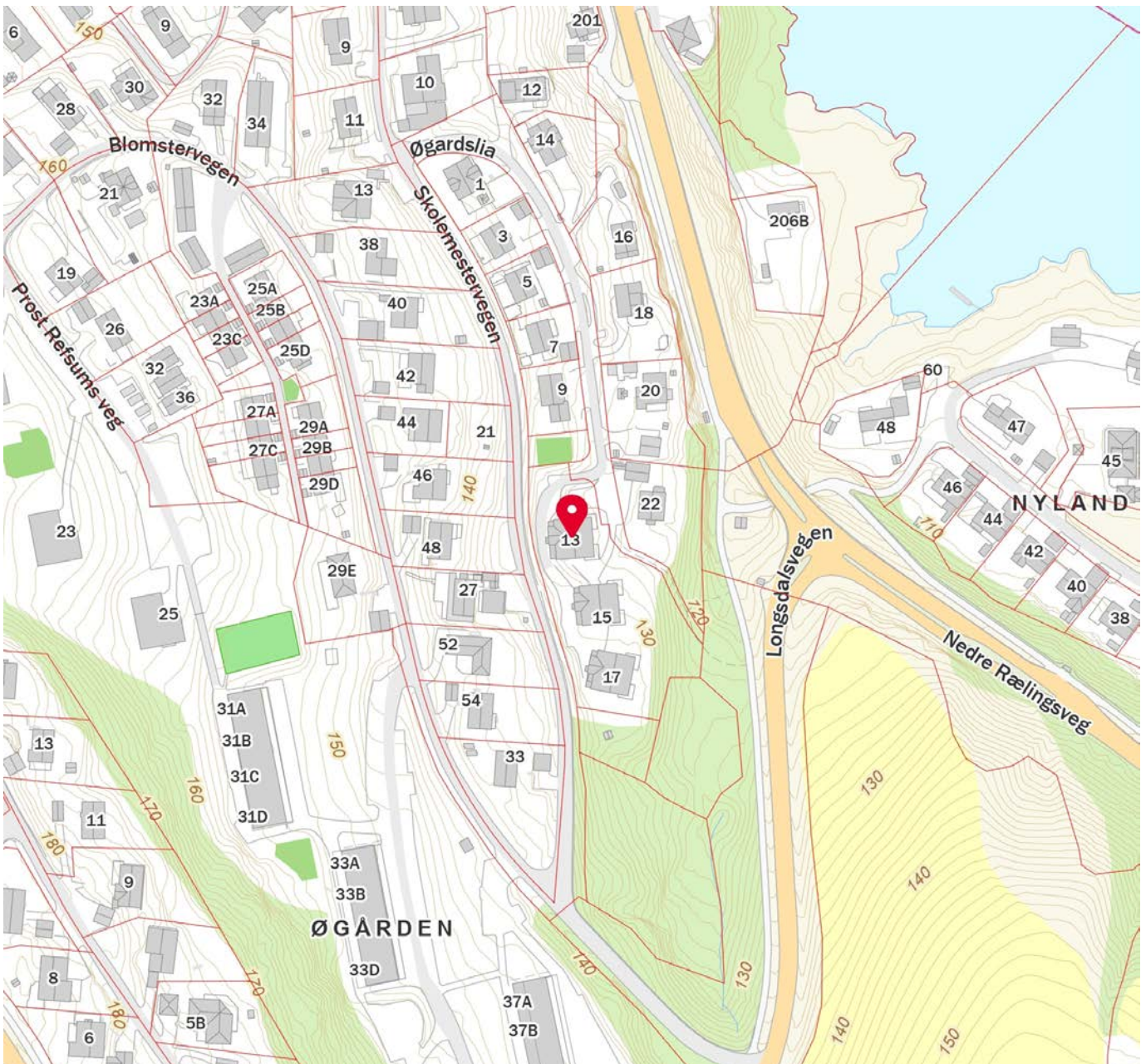
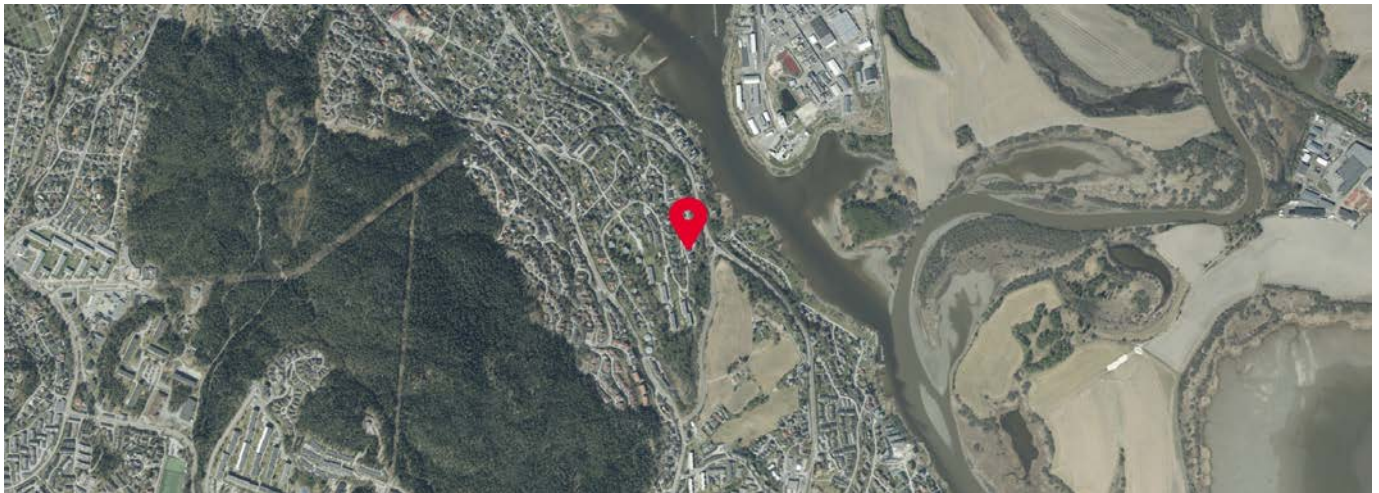
0%

47%

Øgårdslia/Borgen  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.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:** Øgardslia 13  
2005 RÆLINGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jøran Sørheim

**Telefon:** 451 97 722  
**E-post:** joran.sorheim@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre