

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481

E-post nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 151 349,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 602 739,-
Felleskostn.: Kr 5 063,-
Selger: Anette Heggelund Edstrøm
Julian Viktor Andreassen

Edstrøm

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 65/95 kvm
Tomtstr.: 45689.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 167
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1204260044

Velkommen til visning!

Velkommen til Linjevegen 10 - Romslig 3-roms andelsleilighet i firemannsbolig. Leiligheten ligger i byggets førsteetasje og har fine uteområder med terrasser på begge sider av boligen. Terrassen på vestsiden er overbygd og har svært gode solforhold. Begge terrassene har adkomst til bakkeplan, hvor den på østsiden har adkomst rett til borettslagets grøntarealer.

Leiligheten er av noe eldre standard og har behov for oppgradering for å tilfredstille dagens krav til standard. Det er god planløsning med kjøkken i separat rom, to soverom hvor begge har god plass til seng og garderobe. I tillegg er det 30 kvm. med bodplass, felles vaskerom i kjeller (plass til egen vaskemaskin) og parkeringsplass rett utenfor leiligheten.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	54
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 37 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 30 kvm

1. etasje

BRA-i: 65 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

45689.1 kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt og sentralt til i Rælingen kommune. Området har offentlig kommunikasjon, et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, samt gangavstand til Lillestrøm sentrum. Samtidig er det barnevennlig, med kort avstand til skoler og barnehager.

Til tross for sin sentrale beliggenhet grenser nabolaget til vakre turområder i Rælingsåsen. Fra leiligheten kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen. Utsikten er vel verdt turen opp, og her er det satt ut benker, bord og en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Det går også merkede løyper fra Marikollen og opp til andre fine destinasjoner.

Rælingen kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene spennende for

store og små. Marikollen ligger kun 7 minutter unna med bil og er Rælingens flotte idrettspark. Her finner du blant annet alpinbakke, lysløyper, skøytebane, fotballbaner og en romslig kafeteria/varmestue. Også Marikollhallen ligger her, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til.

En kort sykkeltur fra leiligheten ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i naturskjønne omgivelser langs elva. Sykler du andre veien finner du Myrdammen med gode bade- og fiskemuligheter. Området rundt dammen er pent opparbeidet med grillområder, benker, stupebrett, rullestolrampe og toaletter.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Extra og Kiwi, som begge ligger i umiddelbar nærhet. Ved sistnevnte finner man også Europris. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm sentrum og Strømmen Storsenter, samt Metro og Triaden på Lørenskog, godt innen rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger og lavblokker.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det gangavstand til Løvenstad barneskole og Sandbekken ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Østre Strøm FUS barnehage ligger kun 100 meter fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Furukollen som ligger kun to min gange unna. Det er ca. 6 min på sykkel til Lillestrøm stasjon hvor toget tar deg til Oslo S på ca. 10 min og til Oslo lufthavn på 12 min. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 20 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Boligtilstand AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i treverket. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig.

- Innvendige dører

• Det er avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karm, noe som medfører at dørene blir tyngre å åpne og lukke, samt kan gi økt slitasje over tid. Det er også registrert skader på enkelte dører som vil kreve tiltak. Videre er det registrert svelling i nedre del av baderomsdør, noe som indikerer fuktpåkjening og kan medføre videre materialforringelse over tid. Forholdene påvirker normal funksjon og bruksegenskaper, og utbedring bør påregnes.

- Bad

Det er avvik:

• Det er registrert riss i flisefuger. Dette kan skyldes bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturpåvirkning eller fuktrelaterede forhold. Forholdet kan gi økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen over tid. Det er registrert svertesopp på fuger. Dette indikerer fuktpåvirkning og kan over tid medføre forringelse av fugemasse og overflater dersom forholdet ikke følges opp. Rengjøring eller utskifting av berørt fugemasse bør vurderes. Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har normal bruksslitasje. Dette gir redusert restlevetid og økt behov for vedlikehold, oppfølging og fremtidige tiltak.

• Det er avvik:

Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har normal bruksslitasje. Dette gir redusert restlevetid og økt behov for vedlikehold, oppfølging og fremtidige tiltak.

• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

• Det er avvik:

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan

føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

- Kjøkken

• Det er avvik:

Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

- Tekniske installasjoner

Vannledninger

• Det er avvik:

Tettermuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettermuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Ventilasjon

• Det er avvik:

Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet har ikke synlig ventil for avtrekk. Dette medfører redusert fjerning av matos, lukt og fuktig luft, og kan over tid gi økt fuktbelastning og dårligere innelima. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Varmesentral

• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene. Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

For mer detaljert beskrivelse se tilstandsrapport datert 14.04.2016, utarbeidet av takstmann Theodor Østlie.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Lyspunktet AS

Beskrivelse av arbeidet: Montasje av downlight i tak, montasje av stikkontakt på speilskap

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ufaglært (eier)

Beskrivelse av arbeidet: Utbytte av dusjdører

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ufaglært (Eier)

Beskrivelse av arbeidet: Utbytte av servant

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

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Gan maskinforretning AS

Beskrivelse av arbeidet: Montasje og tilkobling av varmepumpe

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Lyspunktet AS

Beskrivelse av arbeidet: Montasje og tilkobling av varmefolie på soverom

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

? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Lyspunktet AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: Installasjon av komfyrvakt, montasje av spottskinne, montasje av lys u /kjøkkenskap, montere 2 stikk u/kjøkkenskap, nye brytere til lys Stue: Montere 9 stikkontakter, montere spottskinner i tak, utbytte av lysstyring. Soverom 1: Montere ny lampe, montere 4 stikkontakter Soverom 2: Legge varmefolie m/termostat, utbytte av lysbryter, montere 2 nye stikkontakter. Bad: Montere downlight i tak, montere stikkontakt på siden av speilskap. Gang: Montere taklampe, utbytte av 2 stikkontakter. Utendørs: Montere stikkontakt ved front terrasse Fast tilkobling av varmepumpe.

Innhold

Planløsning:

Leiligheten består av stue, kjøkken, to soverom, bad og entré. I tillegg er det 30 kvm. med bodareal i kjeller og felles vaskerom hvor du har egen plass til vaskemaskin.

Standard

Leiligheten er velholdt med noe eldre standard. Det må påregnes oppgradering av overflater for å tilfredstille dagens krav til standard.

Hvitevarer

Komfyr, oppvaskmaskin og det lille kjøleskapet på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har samleavtale med Telia.

Parkering

Den digital gjesteparkerings ordningene har vi god erfaring med. Parkerings info finnes på Vibbo under tema parkering.

P-service utøver regelmessig kontroll av alle gjesteplassene og ladeplassene. Ved eventuell feil bøt-legging, tas dette direkte mellom bileier og P-service. Det er forbudt å parkere i stikkveiene som er: oppkjørsel til blokkene, foran innganger til 4 mannsboligene og mellom rekkehusene. Disse arealene skal være fri for parkering i tilfelle

utrykningskjøretøy som sykebil og brannvesen kommer. Arealene er kun for av/på lessing, og av/på stigning. Vi har økende besøk av Hjemme Helse Tjenesten i borettslaget, som vi må ta hensyn til. Ved av/på lessing i stikkveiene skal fossilbiler stoppe motoren.

Elbillading

På ladeplass skal det kun stå Elbil som er under lading. Ingen registrering er nødvendig.

Regler for bruk av ladeplass finnes på Vibbo under tema elbillading.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP4763140

Diverse

Selger opplyser

- Det drypper litt fra blandebatteri på kjøkken
- Det er ikke lys på skapet på badet
- det ikke lys i ventilatoren

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

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

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk med panelovner, varmemefolie, varmekabler og varmepumpe. I tillegg er det peisovn.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 450 000

Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

151 349 (Andel av fellesgjeld)

3 601 349 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 602 739 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 611 639 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 614 439 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 856 251 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 425 003 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer styrehonorar, forretningsførsel, drift- og vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm fellesareal, TV/internett m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 063

Andel Fellesgjeld

Kr 151 349

Fellesgjeld pr. dato

09.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestre Strøm Borettslag

Organisasjonsnummer

947815385

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Borettslaget består av 149 enheter fordelt på 2 rekkehus, 17 firemannsboliger og 3 blokker med forskjellige vedlikeholdsbehov, i tillegg til garasjeanlegg og en stor eiendom med parkeringsplasser og grøntanlegg.

- Borettslaget har egen hjemmeside på Vibbo: vibbo.no/vestre-strom
- Styret har vaktordning som betjenes på rundgang.
- Snørydding og grønt arbeider. Vaktmesterkompaniet har ansvar for snørydding, strøing og grønt arbeider. Det har vært få problemer det siste året og de problemene som har vært har blitt korrigeret relativt raskt. Det er Rælingen kommune som har ansvar for snørydding og strøing av hovedveiene gjennom borettslaget og de kommunale parkeringsplassene i Linjevegen.
- TV og bredbånd leveres av Telia

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: HUS601-11335478

Type: A

Restsaldo: 1.233.363,-

Restløpetid: 1 år og 8 mnd

Term.pr.år: 2

Type rente: Flyt

Rente: 4,49%

Lånenr: HUS602-11437526 4

Type: A

Restsaldo: 2.685.681,-

Restløpetid: 3 år og 8 mnd.

Term pr.år: 2

Type rente: Flyt

Rente: 4,49%

Lånenr: OBOS01-98208202219

Type: A
Restsaldo: 22.534.876,-
Restløpetid: 26 år og 8 mnd
Term pr.år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,79%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt uten søknad og godkjennelse fra styret. Innedyr som ikke er til sjenanse, omfattes ikke av søknadsplikten. Se borettslagets husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 167 i Rælingen kommune. Andelsnr. 17 i Vestre Strøm Borettslag med orgnr. 947815385

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for ombygging av loft med fasade og brukesendring datert 06.07.2018.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen reguleres av kommuneplan og reguleringsplan "Linjevegen med omliggende områder del av gnr. 106".

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 8 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 30 000 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 4 000 Visning/overtakelse per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 153 926

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

Ansvarlig megler

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler bistås av

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

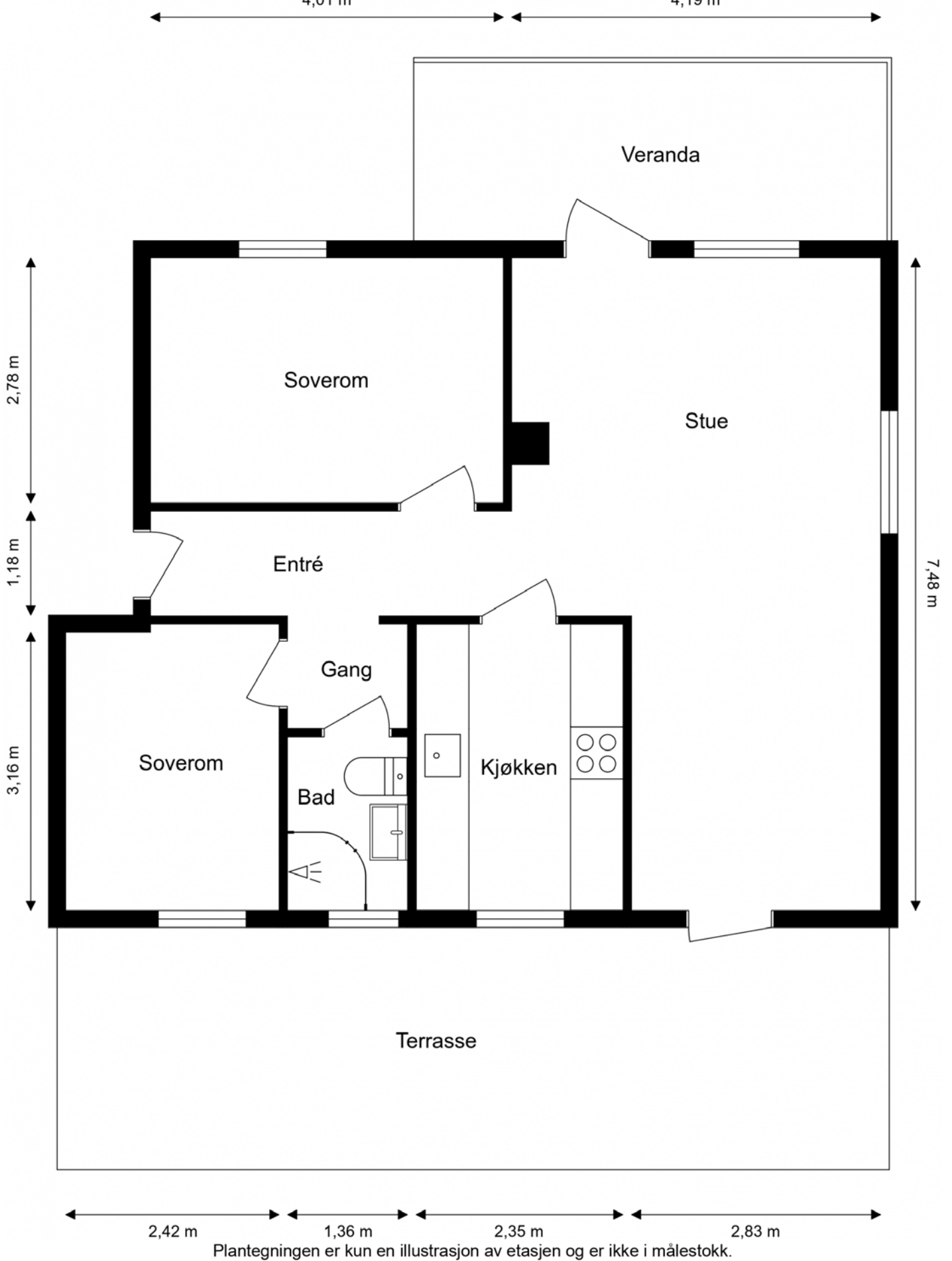
Albertine Schaug
Eiendomsmegler / Partner
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

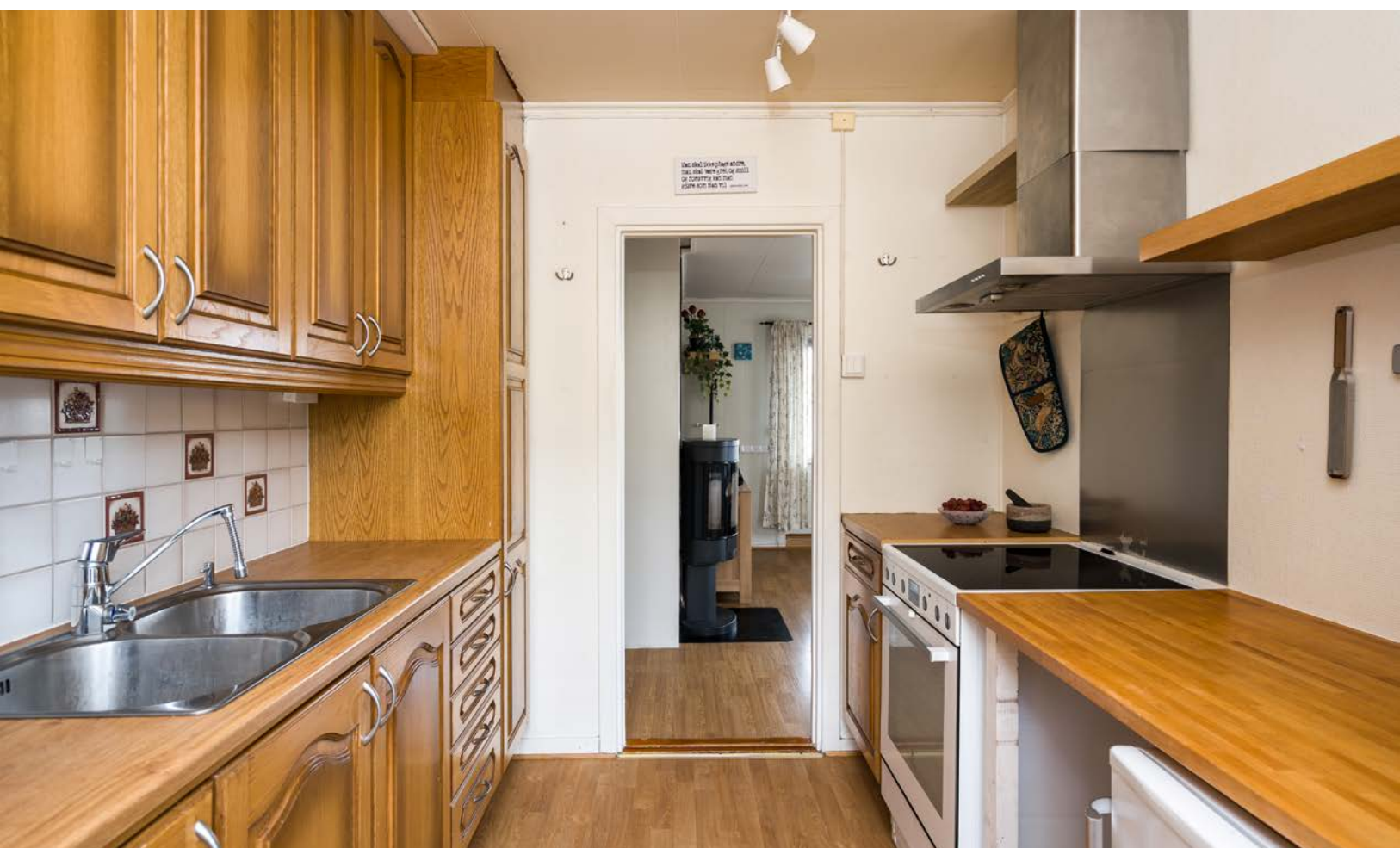
17.04.2026











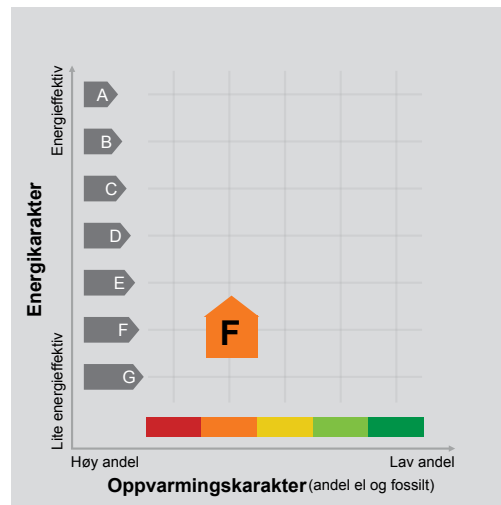




Vedlegg

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	2005
Sted	RÆLINGEN
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	167
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150456134
Merkenummer	Energiattest-2025-204618
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Linjevegen 10, 2005 RÆLINGEN

 RÆLINGEN kommune

 # gnr. 106, bnr. 167

 # Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 21421-1557

Referansenummer: HE2110

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Det bør påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass på felles biloppstillingsplass. Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Heltre gulvbord og laminat.
- Vegger: Malt panel.
- Himling: Takessplater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,37 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og brukslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.
- Varmefolie i ett soverom.

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

I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, datert 28.01.26, og det henvises for øvrig til denne.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til radonforholdene i boligen, og det kan ikke utelukkes forhøyede radonverdier innendørs. Forhøyede radonnivåer kan ha negativ betydning for inneklima og innebære helsemessig risiko over tid. Radonmåling anbefales for å avklare eventuelt behov for tiltak.

Rekkverket på balkong eller terrasse er lavere enn det som kreves etter dagens forskrifter. Dette medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, særlig for barn. Forholdet bør utbedres for å oppnå en tryggere og mer forskriftsnær løsning.

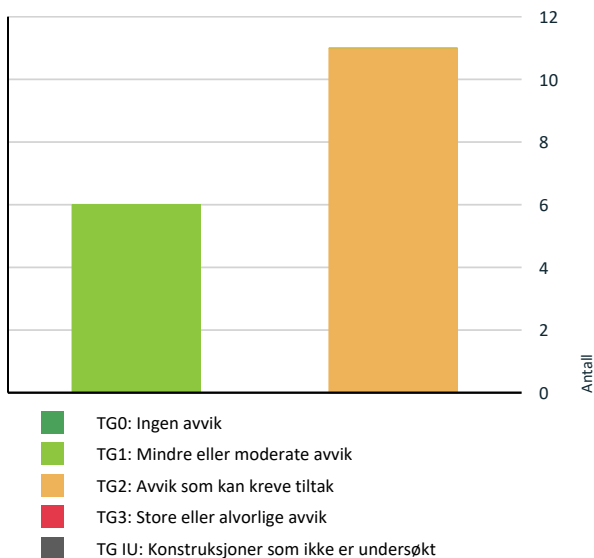
Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

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

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

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

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

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

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

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

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

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

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1955

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2010.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2010.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 11 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,90 meter.

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 26 m².

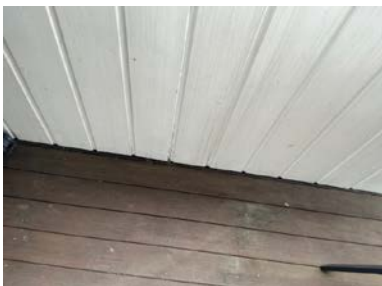
Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i treverket. Sprekken oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karm, noe som medfører at dørene blir tyngre å åpne og lukke, samt kan gi økt slitasje over tid. Det er også registrert skader på enkelte dører som vil kreve tiltak. Videre er det registrert svelling i nedre del av baderomsdør, noe som indikerer fukt påkjenning og kan medføre videre materialforringelse over tid. Forholdene påvirker normal funksjon og bruksegenskaper, og utbedring bør påregnes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

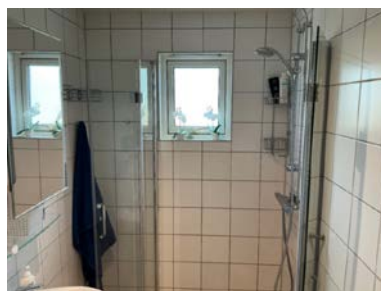
- Det er avvik:

Det er registrert riss i flisefuger. Dette kan skyldes bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturpåvirkning eller fuktrelaterte forhold. Forholdet kan gi økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen over tid.

Det er registrert svertesopp på fuger. Dette indikerer fuktpåvirkning og kan over tid medføre forringelse av fugemasse og overflater dersom forholdet ikke følges opp. Rengjøring eller utskifting av berørt fugemasse bør vurderes.

Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har normal bruksslitasje. Dette gir redusert restlevetid og økt behov for vedlikehold, oppfølging og fremtidige tiltak.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

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

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har normal bruksslitasje. Dette gir redusert restlevetid og økt behov for vedlikehold, oppfølging og fremtidige tiltak.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap speilfront.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

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

ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Av eldre dato.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Ingen.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Gulv: Laminat.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje. Forholdet medfører redusert restlevetid og økt behov for vedlikehold eller utskifting av enkelte deler.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.

Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

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

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

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

Tilstandsrapport

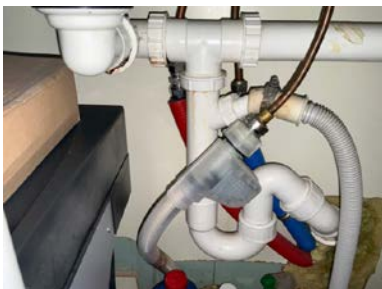
system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Kjøkkenet har ikke synlig ventil for avtrekk. Dette medfører redusert fjerning av matos, lukt og fuktig luft, og kan over tid gi økt fuktbelastning og dårligere inneklima.

Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

1 TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:

Når var anlegget nytt? 2023.

Når det sist var service på anlegget? Ukjent.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.

Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2009.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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.

Ukjent.

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?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider utført i nåværende eiers eie:

Kjøkken: komfyrvakt, spottskinne, lysstyring på taklys og benkarmatur, armatur kjøkkenskap, 2 stikk m/j u/overska, 2 stikk m/j u/kjøkkenbenk.

Stue: 2 stk spottskinner, lysstyring, 4-veis stikk u/j ved TV hjørne, 7 stikk u/j, 4-veis stikk u/j ved kontorhjørne.

Soverom 1: lampe, 4 stikk u/j

Soverom 2: varmemefolie + termostat, 1 stikk u/j, 4-veis stikkontakt u/j, bryter

Bad: stikk m/klapp, downlight, lysstyring

Tilstandsrapport

Gang: taklampe, lysstyring

Utvendig: stikkontakt varmepumpe. stikk m/klapp på terrasse

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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, brantilløp 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?
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 På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til radonforholdene i boligen, og det kan ikke utelukkes forhøyede radonverdier innendørs. Forhøyede radonnivåer kan ha negativ betydning for inneklima og innebære helsemessig risiko over tid. Radonmåling anbefales for å avklare eventuelt behov for tiltak.

Rekkverket på balkong eller terrasse er lavere enn det som kreves etter dagens forskrifter. Dette medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, særlig for barn. Forholdet bør utbedres for å oppnå en tryggere og mer forskriftsnær løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

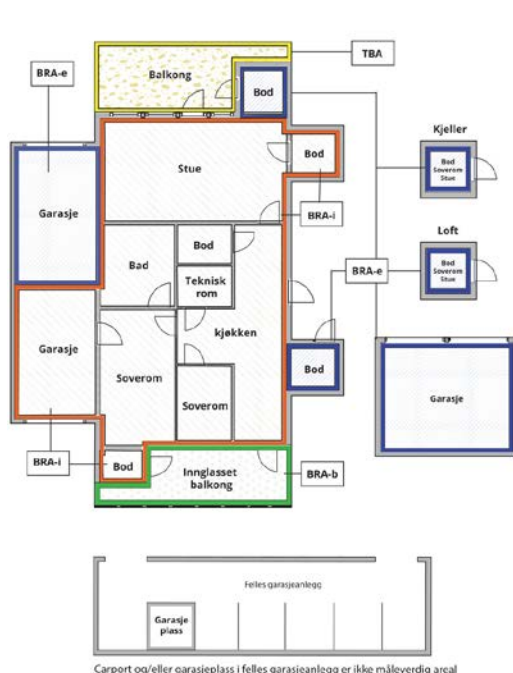
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	37
Kjeller		30		30	
SUM	65	30			37
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, to soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		6 boder	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist skriftlig bekreftelse på følgende opplyste arbeider:
Montering av varmepumpe.
Arbeider på elektrisk anlegg.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:
Utskifting av dusjvegger og servant.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Julian Viktor Andreassen Edstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	167		0	45689.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Linjevegen 10

Hjemmelshaver

Vestre Strøm Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947815385			Edstrøm Anette Heggelund, Edstrøm Julian Viktor Andreassen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	14.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	14.04.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	14.04.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anette Heggelund Edstrøm

Julian Viktor Andreassen Edstrøm

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Linjevegen 10

2005 RÆLINGEN

3224-106/167/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Lyspunktet AS

Beskrivelse av arbeidet: Montasje av downlight i tak, montasje av stikkontakt på speilskap

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ufaglært (eier)

Beskrivelse av arbeidet: Utbytte av dusjdører

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ufaglært (Eier)

Beskrivelse av arbeidet: Utbytte av servant

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Gan maskinforretning AS

Beskrivelse av arbeidet: Montasje og tilkobling av varmepumpe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Lyspunktet AS

Beskrivelse av arbeidet: Montasje og tilkobling av varmefolie på soverom
2.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Lyspunktet AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: Installasjon av komfyrvakt, montasje av spottskinne, montasje av lys u /kjøkkenskap, montere 2 stikk u/kjøkkenskap, nye brytere til lys Stue: Montere 9 stikkontakter, montere spottskinner i tak, utbytte av lysstyring. Soverom 1: Montere ny lampe, montere 4 stikkontakter Soverom 2: Legge varmemefolie m/termostat, utbytte av lysbryter, montere 2 nye stikkontakter. Bad: Montere downlight i tak, montere stikkontakt på siden av speilskap. Gang: Montere taklampe, utbytte av 2 stikkontakter. Utendørs: Montere stikkontakt ved front terrasse Fast tilkobling av varmpumpe.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Felles vaskerom i kjeller



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Linjevegen 10 - Nabolaget Søndre Stalsberg/Vestre Strøm - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Linjeveien Linje 360, 381	3 min	0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	14 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	21.4 km
Oslo Gardermoen	29 min	

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	19 min	1.6 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	6 min	2.3 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	6 min	2.7 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	8 min	4.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min	1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	6 min	2.3 km

Ladepunkt for el-bil

Stalsberg Bo- og Behandling - Lillestr...	8 min
Strømmen VGS hovedinngang - Aker...	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

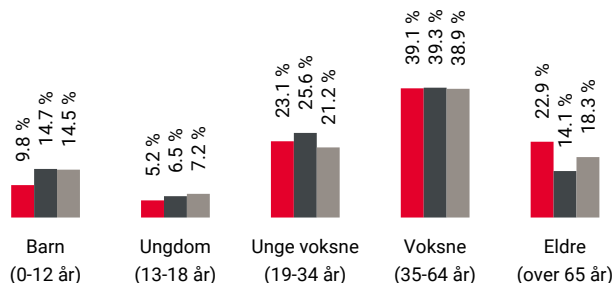
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Stalsberg/Vestre S...	695	349
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Østre Strøm Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min	0.8 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	11 min	0.9 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Coop Extra Rælingen Post i butikk, PostNord	10 min	0.8 km
Kiwi Slynga	11 min	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



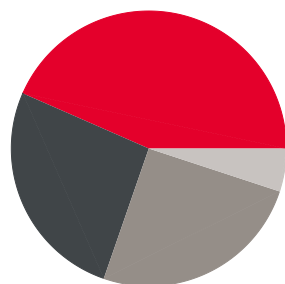
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽ Østre Strøm ballplass	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Stalsberg skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
🚴 SATS Lillestrøm	17 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Strømmen	21 min	🚶

Boligmasse

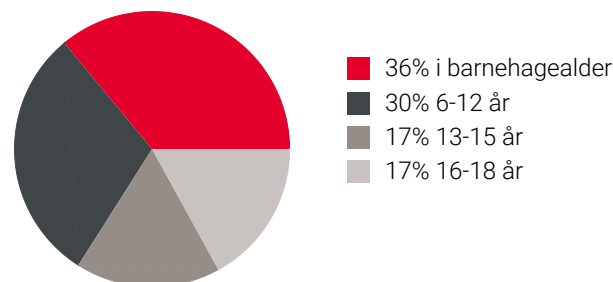


- 43% enebolig
- 26% rekkehus
- 25% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

📍 Strømmen Storsenter	20 min	🚶
📍 Apotek 1 Romeriket Helsebygg	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

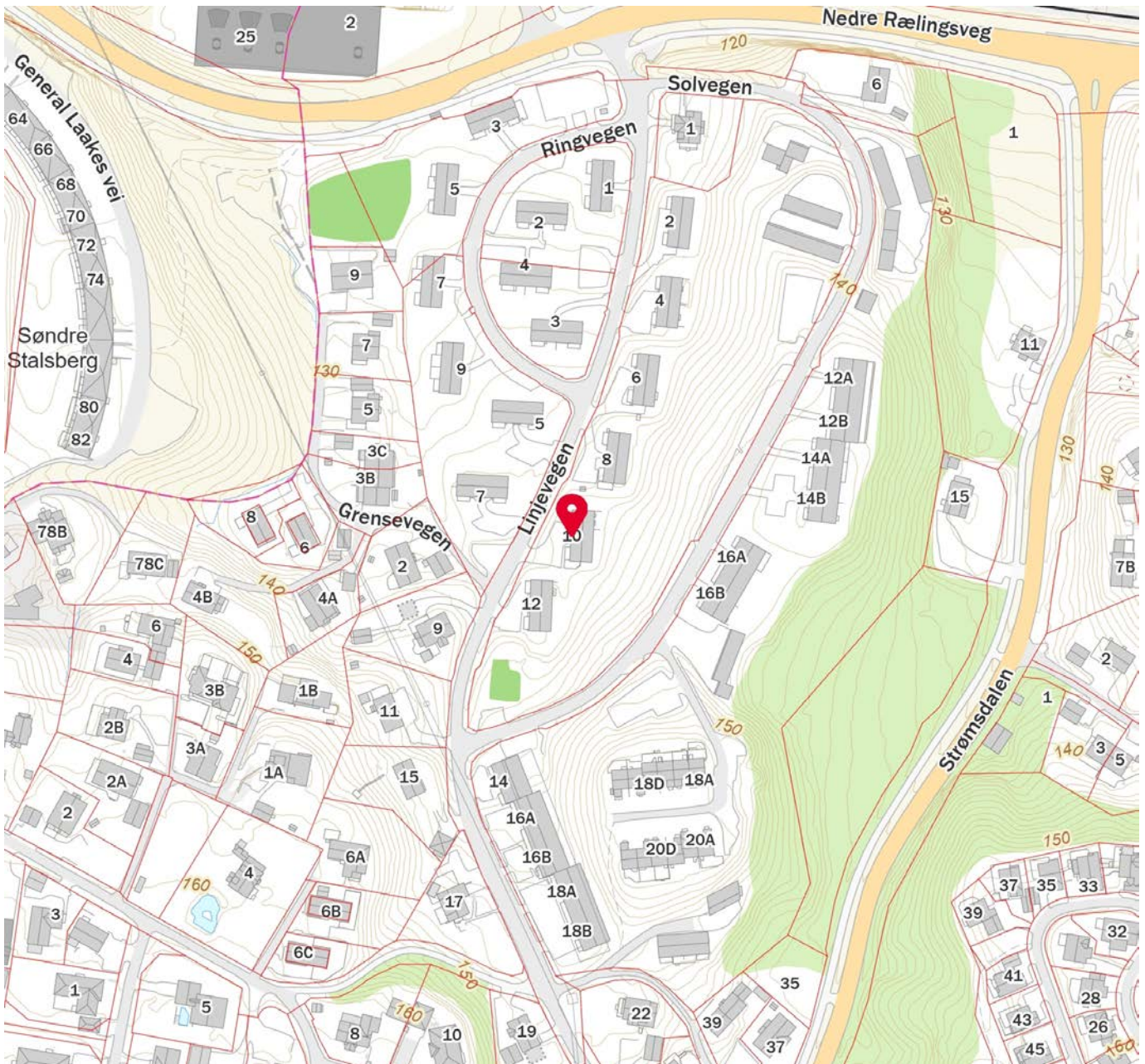


0% 47%

- 🇳🇴 Søndre Stalsberg/Vestre Strøm
- 🇳🇴 Oslo og omegn
- 🇳🇴 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lillestrøm v/Nils-Erling Bleikvassli
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Deres ref.: 1204260044 . Vår ref.: 0212-1-117

Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Vestre Strøm Borettslag
Organisasjonsnr: 947815385
Andelseier: Heggelund, Anette
Medeier: Edstrøm, Julian Viktor Andreassen
Leilighetsnummer: 117
Adresse: Linjevegen 10, 2005 RÆLINGEN
Andelsnummer: 17
Gnr. 106
Bnr. 167
Borettssinnskudd: Kr. 5 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer SP4763140.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kopi av hele kjøpekontrakten (med el uten signatur) bes sendt forretningsfører sammen med søknad om godkjenning av ny andelseier. Se boligselskapets husordensregler/vedtekter vedr. dyrehold. Søknadsplikt og forhåndsgodkjenning fra oppgang er nødvendig. Mulighet for leie av p - plass. Venteliste hos styret. E-post: vestrestrom@styrerrommet.no Vaktmester driftes av Hagen Hageservice AS. For mer informasjon, se selskapets web side www.vestrestrom.no under fanen BO HOS OSS. Opplysning kun for Solvn.12-14-16 og Linjevn. 14-16-18: Det er felles fyring i blokkene. Styret justerer brenselstillegget. Det tilkommer et gebyr ved endring av eier på garasje. Skilt: Vennligst gi melding til styret om ønsket tekst på postkasse- og eventuelt dørskilt. vestrestrom@styrerrommet.no TV-dekoder og internet-modem fra GET: Internett og digital-tv fra GET er inkludert i fellesutgifter, men hver enkelt andelseier er ansvarlig overfor GET for de to boksene med tilhørende kabler. Selger skal levere inn sine bokser. Ny

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11437526 4
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	1 178 824,00
Innfrielsesdato:	01.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208202219
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%

Restsaldo	21 750 609,00
Innfrielsesdato:	30.10.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 063,28,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	142,00	
Felleskostnader	4 921,28	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	844,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 700,-
Annen formue:	33 954,-
Gjeld:	154 586,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11437526 4
Restsaldo:	7 780,45
Kapitalkostnader:	2 703,26
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208202219
Restsaldo:	143 569,25
Kapitalkostnader:	862,82
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 151 349,70,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Steinar Olsen, e-post: vestrestrom@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 212

VESTRE STRØM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VESTRE STRØM BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Velferden Strømsveien 66, Strømmen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTRE STRØM BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Steinar Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Vestre Strøm Borettslag Styrets arbeid 2025 - 2026.pdf
 2. Årsregnskap 2025.pdf
 3. 0212 Kommentarer til årsregnskapet 2025 (1).pdf
 4. 212 Vestre Strøm Borettslag - Revisjonsberetning (Oppdatert dato).pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000. Justert iht. prisvekst

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 310 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bent Van Vuuren
- Helene Fredriksen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Karlsen
- Simen Sørum

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRETS SAMMENSETNING I 2026.pdf

Sak 8

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitè Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Styrets arbeid

April 2025 til april 2026

Siden forrige generalforsamling 23.april 2025 har styret avholdt 12 styremøter og behandlet 112 saker, i tillegg kommer daglig drift av borettslaget og nødvendige befaringer.

Styret består av tillitsvalgte, fem styremedlemmer og to varamedlemmer. Varamedlemmene deltar på styremøtene og bidrar til styrets oppgaver. Styrets nye sammensetning er oppdatert i Brønnøysundregisteret.

Gjennom året er det mange store og små oppgaver i et stort borettslag som vårt, med 149 boenheter fordelt på 2 rekkehus, 17 firemannsboliger og 3 blokker med forskjellige vedlikeholdsbehov, i tillegg til garasjeanlegg og en stor eiendom med parkeringsplasser og grøntanlegg.

Styret bruker det elektroniske Styrerommet og Vibbo portalen og elektronisk fakturabehandling.

Forsikring

Borettslaget har bygningsforsikring i IF Skadeforsikring. Egenandel ved de fleste skader er kr 10.000-.

Møter med beboerne

Generalforsamlinger gjennomføres fysisk for å oppnå direkte og personlig kommunikasjon, og muligheter for å diskutere sakene som tas opp.

Digital generalforsamling på Vibbo kan gi høyere deltakelse, men er best egnet for enkle saker som ikke krever diskusjon og utredning.

Kommunikasjon og informasjon

Borettslaget bruker den digitale portalen Vibbo for å kommunisere med beboerne: vibbo.no/vestre-strom

På Vibbo deler styret informasjon, og beboere finner også informasjon her om borettslaget, kontaktinformasjon, vedtekter og ordensregler, bruksanvisning for innretninger i boligene, tv/internett-ordningen, HMS-plan og HMS-arbeid med mer.

Beboere har rett til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon i henhold til borettslagsloven. Disse vil motta viktig informasjon på papir i postkassen. Beboere som ikke bruker Vibbo kan gå glipp av informasjon, og styret anbefaler alle som kan å bruke Vibbo. Pårørende kan få tilgang til Vibbo. Vibbo finnes også som mobilapp. Beboere som trenger hjelp for å komme i gang med Vibbo-appen kan henvende seg til styret.

Vaktordning i styret

Styret betjener fortsatt vakttelefonen på rundgang. Denne skal kun brukes ved viktige og akutte henvendelser. Tlf 930 49 684.

Rutinehenvendelser og saker som ikke haster bes fortsatt å skrives på Vibbo: vibbo.no/vestre-strom eller epost: vestrestrom@styrerommet.no

Varmepumper

Spørsmål vedr. installasjon av varmepumpe skal rettes til styret. Detaljerte bestemmelser er tatt inn i husordensreglene.

Parkering

Den digital gjesteparkerings ordningene har vi god erfaring med. Parkerings info finnes på Vibbo under tema parkering. P-service utøver regelmessig kontroll av alle gjesteplassene og ladeplassene. Ved eventuell feil båt-legging, tas dette direkte mellom bileier og P-service.

Det er forbudt å parkere i stikkveiene som er: oppkjørsel til blokkene, foran innganger til 4 mannsboligene og mellom rekkehusene. Disse arealene skal være fri for parkering i tilfelle utrykningskjøretøy som sykebil og brannvesen kommer. Arealene er kun for av/på lessing, og av/på stigning. Vi har økende besøk av Hjemme Helse Tjenesten i borettslaget, som vi må ta hensyn til. Ved av/på lessing i stikkveiene skal fossilbiler stoppe motoren.

Elbillading

På ladeplass skal det kun stå Elbil som er under lading. Ingen registrering er nødvendig. Regler for bruk av ladeplass finnes på Vibbo under tema elbillading.

Snørydding og grønt arbeider

Vaktmesterkompaniet har ansvar for snørydding, strøing og grønt arbeider. Det har vært få problemer det siste året og de problemene som har vært har blitt korrigerende relativt raskt. Det er Rælingen kommune som har ansvar for snørydding og strøing av hovedveiene gjennom borettslaget og de kommunale parkeringsplassene i Linjevegen.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten AS er engasjert to timer hver uke for forefallende arbeid.

TV og bredbånd

Ny avtale med Telia er signert. Telia Flex Basis, ny Telia Play Box med opptak og nytt trådløst modem med Smart Wifi og nytt fibernett. Tv og internett ligger som før inne i husleien. Den enkelte beboer kan tegne tilleggsabonnement på ekstratjenester.

HMS-arbeid – spesielt brannvern

Arbeidet med HMS (helse, miljø og sikkerhet) er en viktig del av styrets arbeid. Gjennom HMS-ansvaret er borettslaget pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med HMS å gjøre i borettslagets regi. Borettslagets HMS-plan følger opplegget i Styrevernet.

Internkontroll gjennomføres årlig. Den ble også denne perioden gjennomført i november, i form av egenmeldingsskjema delt ut til alle beboere. Alle feil og mangler er fulgt opp. En del skjemaer har vært mangelfullt utfylt dette året også, noe som har gitt styret ekstraarbeid og utsendelse av purringer.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat.

Brannvarslingsanlegget i blokkene og felles arealer i firemannsboligene får årlig kontroll og batteriskift gjennom en serviceavtale med Norsk Brannvern.

En viktig HMS sak er beboeres ansvar for rene og ryddige fellesarealer i borettslaget, dette for både brannsikkerhet og for trivsel. Skrot i åpne innendørs fellesarealer gir økt brannrisiko, og økt arbeid og utgifter for styret med rydding og bort kjøring.

Oppbevaring av møbler, sko, sportsutstyr og andre ting i trappeoppgangene er ulovlig, og kan ifølge brannvesenet være dødsfeller i en røykfylt oppgang.

Lekeplassen

Nye husker, sandkasse har fått ny sand og ny netting.

Borettslaget har en lekeplass ovenfor Linjevegen 12 som er opparbeidet etter gjeldende sikkerhetsregler. Det er inngått ny kontrakt med OBOS for årlig kontroll av lekeplassen.

Fellesområder og vårrydding

Det var ordinær ryddeaksjon i 2025 med utplasserte containere og bur for elektronisk avfall.

Renovasjon

Vi må minne om riktig bruk av avfallsbrønnen.

Det blir også utført regelmessig rengjøring av søppelbrønnene, for å unngå lukt og problemer med skadedyr. Informasjon om renovasjonsordningene finnes på roof.no og på Vibbo.vibbo.no/vestre-strom

Vedlikehold

Felling av stort kastanjetre mellom Linjevegen 5 og 7

Montert stengsler på luftesluser i Solvegen 14 for å holde fugler ute.

Større utbedring av hovedsikringssskap i Linjevegen 16 grunnet kortslutning.

Ny tørketrommel i Solvegen 14A.

Grunnmursarbeid og asfaltering av parkering og inngangsparti i Linjevegen 4

Drenering og utbedring av grunnmur i Linjevegen 1

Reparasjon og ny grunnmurspapp på utvalgte firemannsboliger.

Asfaltering parkeringsplasser nedenfor Solvegen 18 og i Linjevegen 10

samt ny asfalt i inngangspartiet Linjevegen 3 og Ringvegen 9

Trappevask

Ny service inneholder bytte av inngangsmatter i 4 mannboligen og blokkene en gang pr. mnd. og noe oppgradering av vask.

Det er Ren Service som har ansvaret for trappevask i blokkene og firemannsboligene.

Vask gjøres hver 14. dag.

Borettslagets rørsystem

VIKTIG. Vi må be beboerne om å være påpasselige for å unngå tett kloakk. Det skal ikke kastes avfall i toalettet av noe slag, dette er viktig.

Fyringsutgifter i blokkene

Høye energipriser og reparasjoner av fyringsanlegget førte til et større underskudd i fyringsregnskapet for 2022, og brenselstillegget ble økt både i juni 2022 og januar 2023.

I 2023 og 2024 var prisene lavere enn de to foregående årene, og underskuddet ble tatt inn og det er bygd opp en buffer. Brensel tillegget ble derfor redusert i juni 2025 med 25% og ytterligere med 30% fra 01.04.26.

Befaringer

Årlig visuell befaringsmasse og utearealer.

VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947815385, KLIENTNR. 212

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 137 781	4 665 214
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		903 026	1 602 758
Tilbakeføring av avskrivning	14	225 206	225 206
Økning annen langsiktig gjeld	17	20 000	25 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 121 620	-2 359 397
Red. annen langs. gjeld	17	-41 000	-21 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-14 388	-527 433
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 123 393	4 137 781
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 446 019	4 497 373
Kortsiktig gjeld		-322 627	-359 593
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 123 393	4 137 781

VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947815385, KLIENTNR. 212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 601 831	9 634 000	9 717 000	9 897 372
Vaskeri	7	19 114	21 530	0	0
Garasjer	8	0	96 369	0	0
Ladeinntekter elbil		245 065	174 683	150 000	150 000
Andre inntekter	3	790	1 425	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 866 800	9 928 007	9 867 000	10 047 372
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 084	-42 039	-65 350	-46 350
Styrehonorar	5	-302 000	-292 000	-300 000	-312 000
Avskrivninger	14	-225 206	-225 206	-31 000	-31 000
Revisjonshonorar		0	-15 225	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-266 560	-254 383	-261 000	-272 745
Konsulenthonorar		-17 914	-13 055	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	6	-1 907 486	-1 375 572	-1 167 000	-1 157 000
Forsikringer		-587 302	-485 103	-570 000	-658 000
Kommunale avgifter		-1 793 538	-1 657 195	-2 047 000	-2 000 000
Garasjer	8	-18 282	-17 889	-15 000	-15 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 850	0	0
Energi/fyring	9	-786 330	-791 080	-942 000	-942 000
TV-anlegg/bredbånd		-935 669	-872 526	-884 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-890 242	-964 921	-1 116 000	-1 087 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 773 612	-7 008 043	-7 449 350	-7 672 575
DRIFTSRESULTAT		2 093 189	2 919 965	2 417 650	2 374 797
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	127 919	154 683	0	0
Finanskostnader	12	-1 318 082	-1 471 890	-584 265	-1 185 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 190 163	-1 317 207	-584 265	-1 185 000
ÅRSRESULTAT		903 026	1 602 758	1 833 385	1 189 797
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		903 026	1 602 758		

VESTRE STRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 947815385, KLIENTNR. 212

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	39 812 988	39 812 988
Tomt		183 000	183 000
Andre varige driftsmidler	14	1 514 303	1 739 509
Langsiktige fordringer	15	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		41 515 292	41 740 498
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 678	32 724
Forskuddsbetalte kostnader		268 497	229 281
Andre kortsiktige fordringer	16	5 156	5 854
Driftskonto OBOS-banken		772 028	466 066
Driftskonto OBOS-banken II		5 605	5 605
Kortkonto OBOS-banken		252 218	251 357
Sparekonto OBOS-banken		3 123 837	3 506 487
SUM OMLØPSMIDLER		4 446 019	4 497 373
SUM EIENDELER		45 961 311	46 237 871
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 149 * 100		14 900	14 900
Opptjent egenkapital		20 674 637	19 771 611
SUM EGENKAPITAL		20 689 537	19 786 511
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 419 747	24 541 367
Borettsinnskudd	18	1 169 400	1 169 400
Annen langsiktig gjeld	19	360 000	381 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 949 147	26 091 767
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		176 656	161 196
Leverandørgjeld		128 559	173 447
Påløpte renter		17 412	24 950
Påløpte avdrag		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		322 627	359 593

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

45 961 311 46 237 871

Pantstillelse	20	44 789 400	44 789 400
Garantiansvar		0	0

Rælingen, __.__.2026
Styret i Vestre Strøm Borettslag

Steinar Olsen
Kjell Rune Sylte

Helene Fredriksen
Terese Wulff

Bent Van Vuuren

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Nedbet. brannsikringsprosjekt 2017/18	39 130
Oppvarming	687 634
Felleskostnader	8 604 312
Garasje	90 732
Lagergarasje	4 536
Nedbetaling	1 223
Trappevask	174 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 601 831

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Viderefakturering elbil avregning fra 2024	776
Ørekorleksjon	14
SUM ANDRE INNETEKTER	790

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 582
Gaver til ansatte	-502

SUM PERSONALKOSTNADER **-43 084**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 **-302 000**

SUM STYREHONORAR **-302 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) **-15 391**

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger **-278 825**

Drift/vedlikehold VVS **-70 733**

Drift/vedlikehold elektro **-178 415**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg **-1 213 962**

Drift/vedlikehold brannsikring **-16 290**

Drift/vedlikehold vaskerianlegg **-51 801**

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg **-26 195**

Drift/vedlikehold søppelanlegg **-70 175**

Kostnader dugnader **-1 090**

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 907 486**

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

NOTE 7**VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter **19 114**

SUM INNTEKTER VASKERI **19 114**

SUM VASKERI **19 114**

NOTE 8**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Strøm og nettleie **-18 282**

SUM KOSTNADER GARASJER **-18 282**

SUM GARASJER **-18 282**

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi **-252 534**

Fjernvarme **-533 796**

SUM ENERGI / FYRING **-786 330**

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-45 284
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 709
Datautstyr	-4 461
Annet driftsmateriale	-7 261
Vaktmestertjenester	-89 703
Renhold ved firmaer	-172 595
Snørydding	-263 437
Gressklipping	-242 000
Andre driftskostnader	-3 443
Trykksaker	-3 433
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 391
Andre kontorkostnader	-678
Telefon, annet	-13 719
Porto	-4 500
Bank- og kortgebyr	-5 140
Øreavrunding	0
Tap på fordringer	-11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-890 242

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 859
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118 211
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	791
Andre renteinntekter	5 058
SUM FINANSINNTEKTER	127 919

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-90 472
Pantegjeldsrenter	-1 227 610
SUM FINANSKOSTNADER	-1 318 082

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	6 240 800
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	33 572 188
SUM BYGNINGER	39 812 988

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2023	1 528 370
Avskrevet tidligere	-305 674

Avskrevet i år	-152 837	1 069 859
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2021	310 688	
Avskrevet tidligere	-124 274	
Avskrevet i år	-31 069	155 345
Parkeringsplasser		
Tilgang 2023	413 000	
Avskrevet tidligere	-82 600	
Avskrevet i år	-41 300	289 100
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 514 303
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-225 206

NOTE 15

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd garasjer		5 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		5 000

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt manglende fakturering av felleskostander og parkeringsgebyr		5 156
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		5 156

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2002	-14 400 000	
Nedbetalt tidligere	12 116 289	
Nedbetalt i år	727 245	-1 556 466
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2010	-28 700 000	
Nedbetalt tidligere	6 442 344	
Nedbetalt i år	394 375	-21 863 281
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-23 419 747

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd		-1 169 400
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 169 400

NOTE 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-360 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-360 000

NOTE 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 169 400
Pantelån	23 419 747
TOTALT	24 589 147

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	39 812 988
Tomt	183 000
TOTALT	39 995 988

Kommentarer til årsregnskapet 2025 – Vestre Strøm Borettslag

Årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftsinntekter

Driftsinntektene utgjorde kr 9 866 800 mot et budsjett på kr 9 867 000. Driftsinntektene er dermed tilnærmet lik budsjett, med et marginalt avvik på kr 200. Sammensetningen av inntektene avviker noe fra budsjett ved at inntekter fra felleskostnader er noe lavere enn budsjettert, mens ladeinntekter for elbil er høyere enn budsjettert.

Driftskostnader

Driftskostnadene utgjorde kr 7 773 612 mot et budsjett på kr 7 449 350. Dette er om lag kr 324 000 høyere enn budsjettert. Avviket skyldes hovedsakelig høyere kostnader til drift og vedlikehold enn forutsatt i budsjettet, spesielt knyttet til utvendig anlegg, samt noe høyere forsikringskostnader. Samtidig var enkelte kostnadsposter, som energi/fyring og kommunale avgifter, lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat ble et overskudd på kr 903 026, som foreslås overført til opptjent egenkapital.

Avdrag på langsiktig gjeld påvirker ikke resultatregnskapet, men er likevel en vesentlig årlig kostnad for borettslaget.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2025 kr 4 123 393, mot kr 4 137 781 året før. Det innebærer en mindre reduksjon i disponible midler på kr 14 388 i løpet av året. Nivået på disponible midler anses fortsatt som godt, og borettslaget har en solid likviditet ved årsskiftet.

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) pr. 31.12.2025 var kr 4 123 393. Borettslaget har derfor en klar positiv arbeidskapital, noe som gir handlefrihet og robusthet i den løpende driften.

Budsjett 2026

For 2026 er det budsjettert med driftsinntekter på kr 10 047 372. Driftskostnadene er budsjettert til kr 7 672 575. Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 1 157 000, som i hovedsak gjelder ordinært vedlikehold og løpende drift av bygningsmassen og fellesanlegg. Det er også tatt høyde for prisøkninger innen sentrale kostnadsområder der dette er kjent.

Felleskostnader

Budsjettet for 2026 er basert på økte felleskostnader. Innkrevde felleskostnader er budsjettert til kr 9 897 372, mot kr 9 717 000 i budsjettet for 2025. Justeringen av felleskostnadene er gjort for å sikre tilstrekkelig dekning av økte drifts-, vedlikeholds- og finanskostnader, og for å opprettholde et forsvarlig nivå på borettslagets likviditet.

Oppsummering

Årsregnskapet for 2025 viser at Vestre Strøm Borettslag har god likviditet og positiv arbeidskapital, til tross for at driftskostnader ble høyere enn budsjettert og at årsresultatet er vesentlig lavere enn budsjett. Borettslaget har fortsatt betydelige disponible midler ved årsskiftet, noe som gir en robust økonomisk situasjon. Justeringen av felleskostnadene fra 2026 vurderes som nødvendig for å møte økte kostnader og sikre en bærekraftig økonomisk utvikling fremover.



Til generalforsamlingen i Vestre Strøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Strøm Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 4

2120/2024 Strøm Borettslag - Revisjonsberetning (Oppdatert dato).pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 24. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRETS SAMMENSETNING I 2026/2027

LEDER	Steinar Olsen	Gjenstår 1 år
STYREMEDLEM	Bent Van Vuuren	Velges for 2 år
STYREMEDLEM	Kjell Rune Sylte	Gjenstår 1 år
STYREMEDLEM	Helene Fredriksen	Velges for 2 år
STYREMEDLEM	Terese Wulff	Gjenstår 1 år
VARAMEDLEM	Åse Karlsen	Velges for 1 år
VARAMEDLEM	Simen Sørum	Velges for 1 år

4.3.2026

Hanne Svendsen

Heidi Hestnes

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26

Selskapsnummer: 212 Selskapsnavn: VESTRE STRØM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingservice

SELVAAG PROSJEKT AS
Postboks 33 Øvre Ullern

0311 OSLO

Deres dato:/mottatt dato: 05.07.2018 / Vår ref.: 2018/2527-2/MAISOL Gnr./bnr.: 106/167 Vedtaksnr.: 18/330 Arkivkode: 106/167 Dato: 06.07.2018

FERDIGATTEST

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

Byggested: Linjevegen 10, 2005 Rælingen **Gnr/bnr:** 106/167
Tiltakshaver: Vestre Strøm borettslag v/ Lene Haanshus
Ansvarlig søker: SELVAAG PROSJEKT AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for ombygging av loft med fasade- og bruksendring mottatt 05.07.18.

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

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

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

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

Gebyr

Søknadsplichtige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr		2000
Totalt gebyr å betale		2000,-

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.

Postadresse:
Postboks 100
2025 Fjerdingby

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6
2008 FJERDINGBY

Organisasjonsnr.:
Internett:
E-post:

952 540 556
www.ralingen.kommune.no
postmottak@ralingen.kommune.no

Telefon: 63 83 50 00
Telefaks: 63 83 52 33
Bankgiro: 1503.0543707

Saksopplysninger:

Beholdere for tømning av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se www.roaf.no).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningsssjef

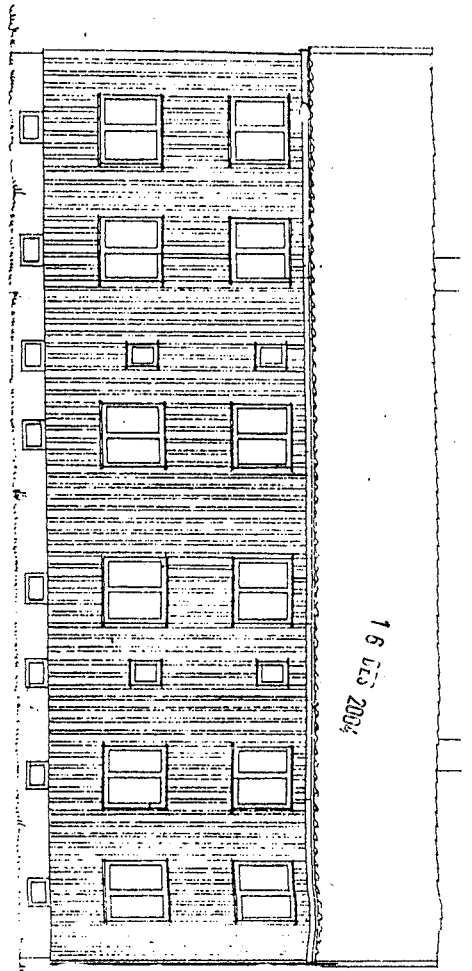
Maiken Maria Solberg
ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

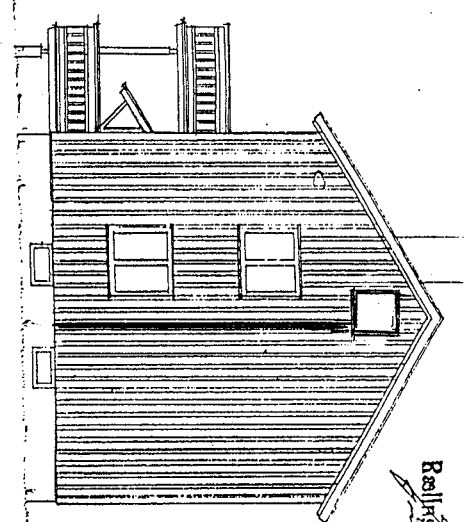
Kopi:
Nedre Romerike Brannvesen
Kommunal fakturering
Eiendomsregistrering

Opplysning om klageadgang:

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

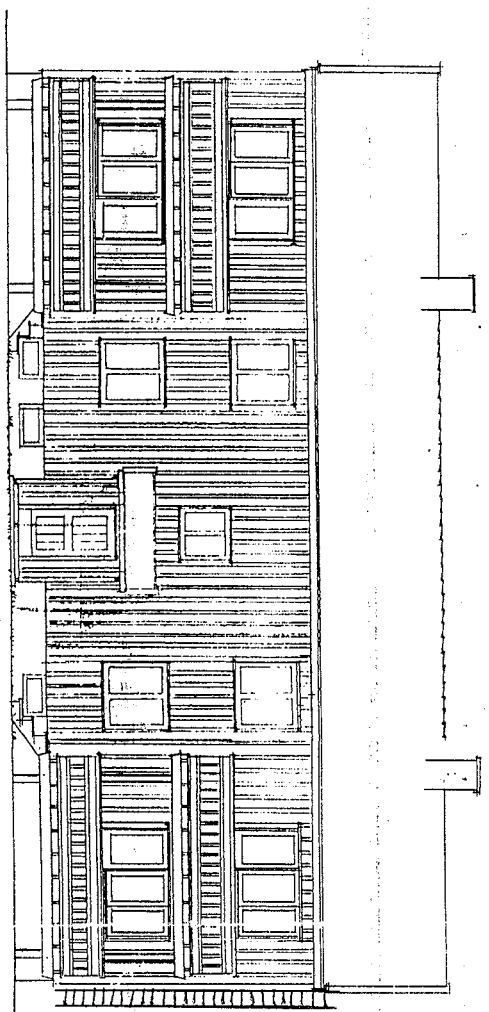


Tranda Lillem side



Gartfasade (motsatt gavl er speilvendt)

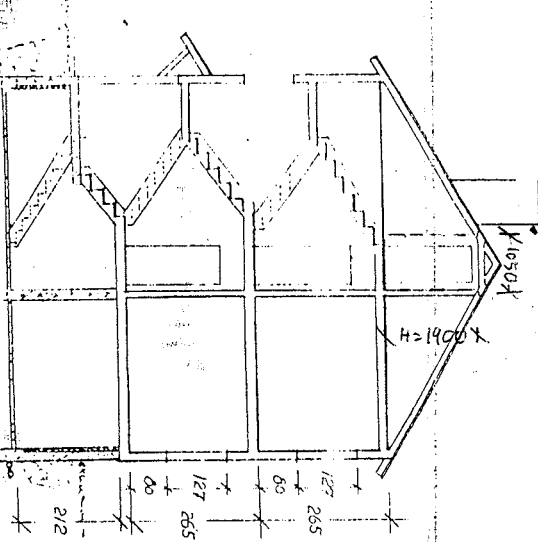
Bøllingen Byggingråd
Vindlu i Gavl
8790 XH790



Fasade - inngangssiden.

Stige fra loft

Snitt.



SPORL SVAR

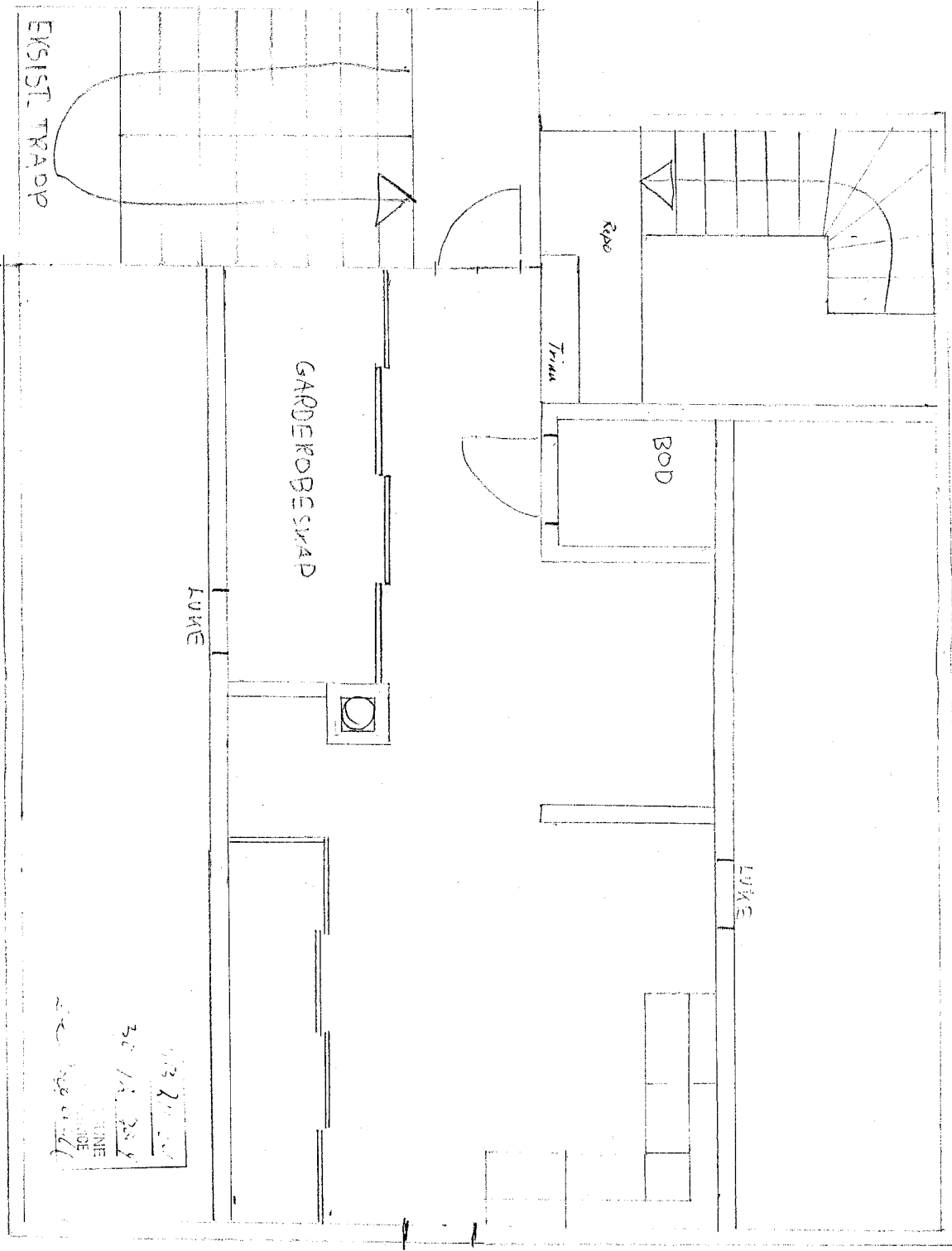
TEGN TITEL
TYPE: D 15

Kopi av byggetegning
til utplantninger.

linjereien 10. x øvingen
Vestfve Strøm Aretsbolog
M=4:100

NBBL
MAI: 1:100
11/10-1454

T 15



1150

8300

16 Dec 2004

790x790
0587

EXIST. TRAPP

GARDEROBESKAP

LUKKE

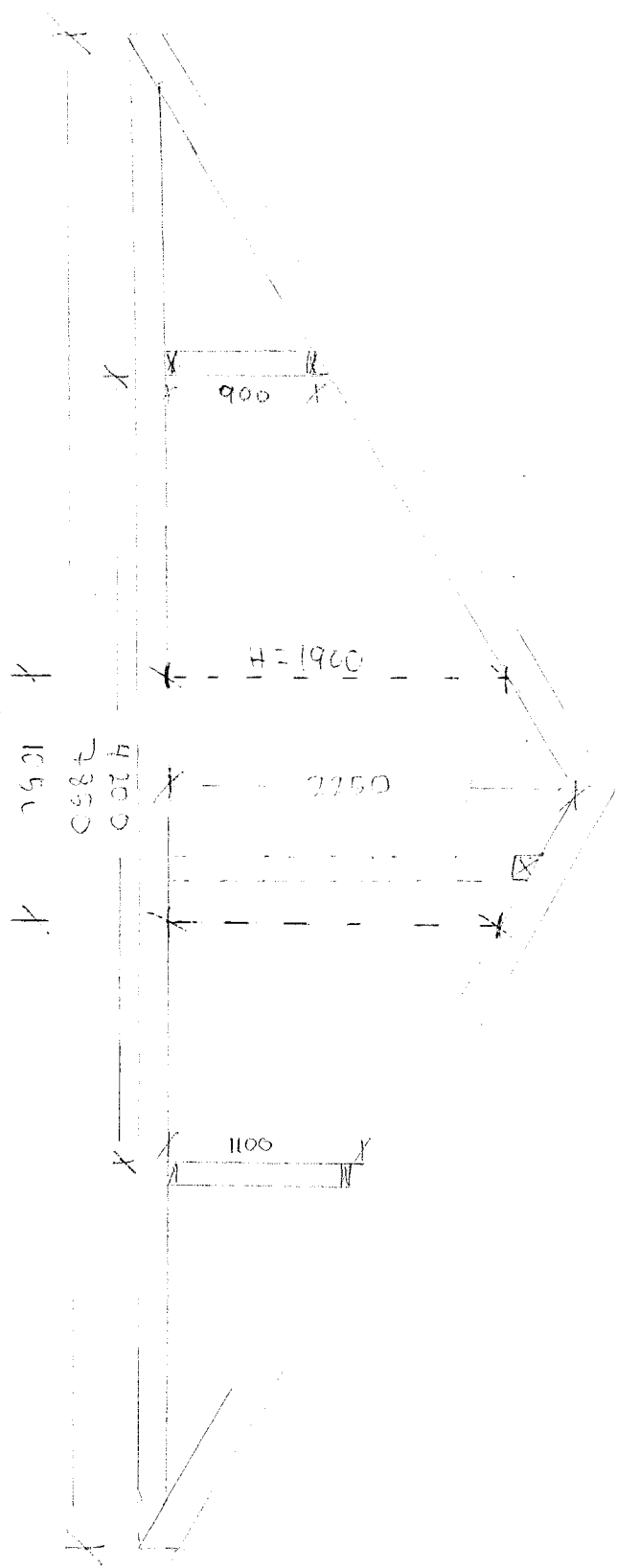
BOD

Trinn

Rupe

LUKKE

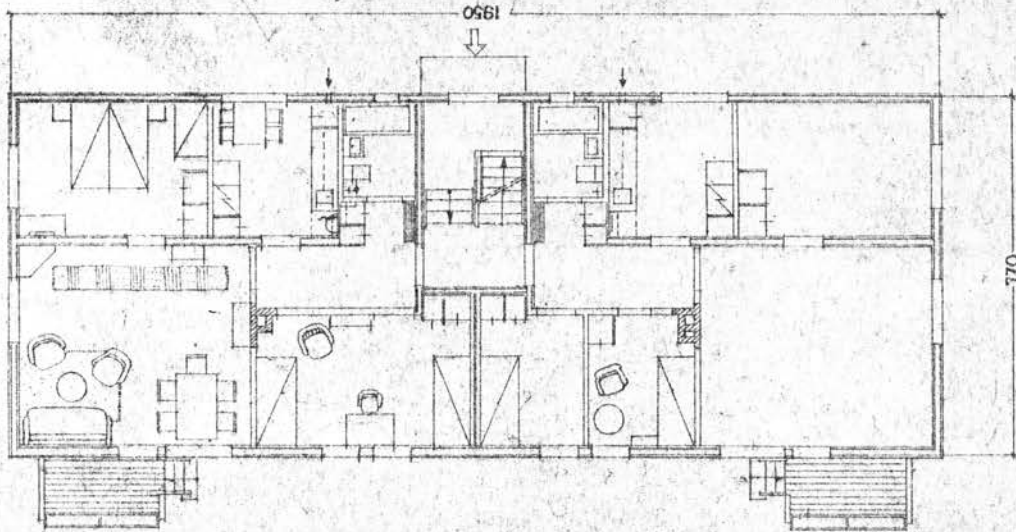
13.12.2004
30.12.2004
KUNNE
KUNDE



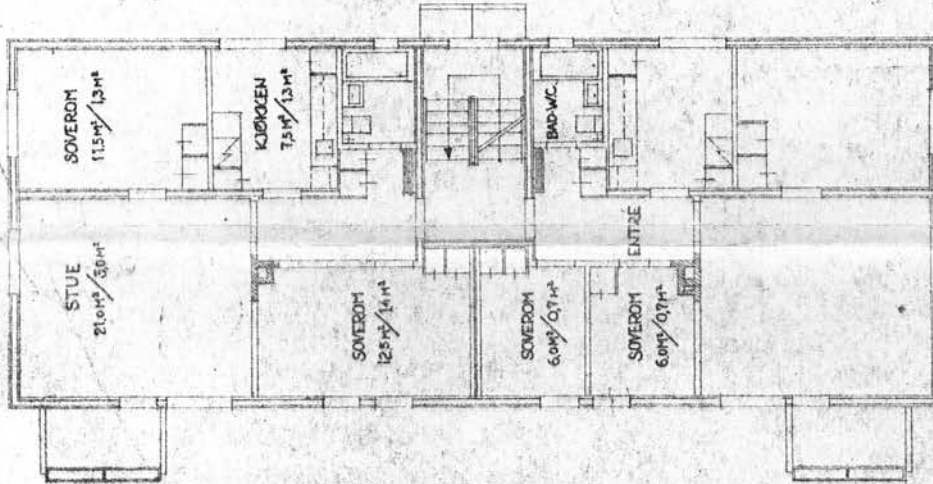
SB.M.C.
 12.12.2004
 H.S. Agrawal

16 OCT 2004

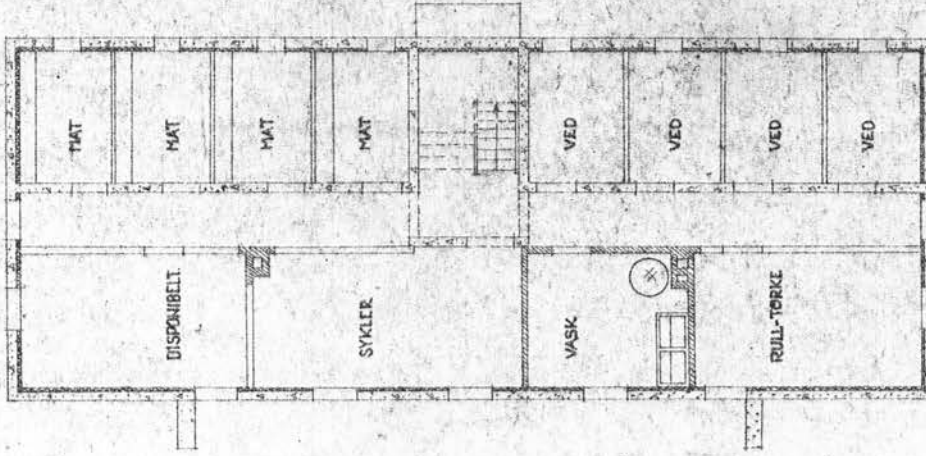
1. ETASJE.



2. ETASJE



KJELLER



Ark. nr. 83/
Lørdag 23

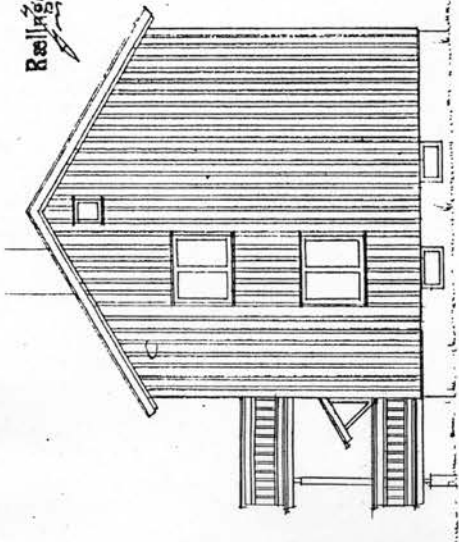
ALLB MED LOFTSTRAPP
TYPE D5 4. MANSBRUG, 150m²
BYGGES

BL. NR. D5
DATE: 12-11-5

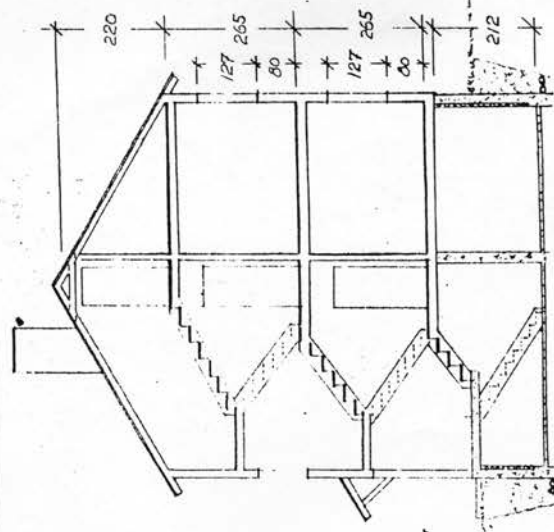
PLANER.

NBBL
ALL KORKK BOLLIGE YGGELAES
LANDSREKING. ARKITEKTFORET.

Realløsen Byggesråd



Gavlfasade, (motsatt gavd er speilvendt.)

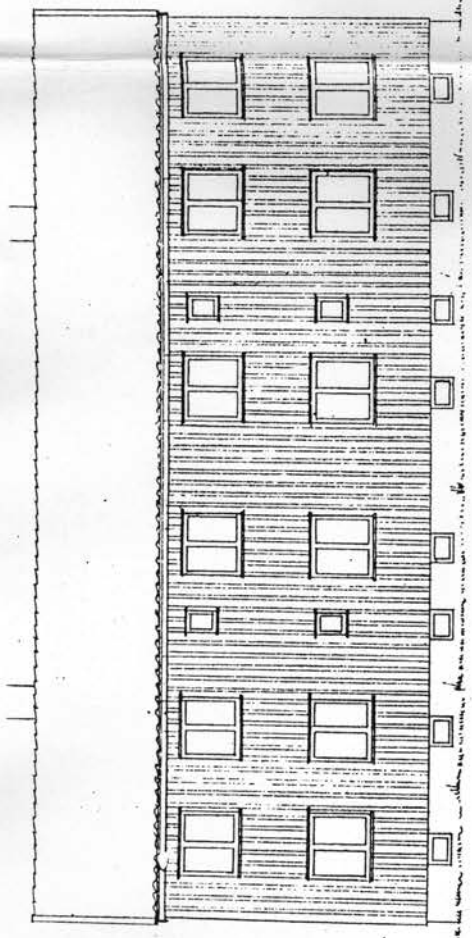


Snitt.

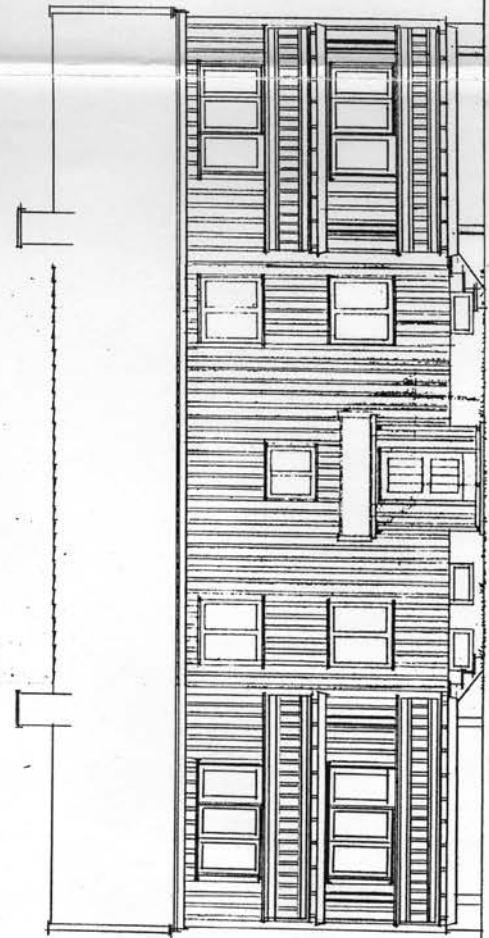
TEGN. TITEL
 TYPE: D 15
 fasader
 snitt
 (utgravet kjeller)

MÅL: 1:100
 TEGNET 11.10.1954
 NBBL AS TUNINGVEI 10, 045
 BYGGEFAGLIG FORETAK

BYGG
 D 15 - 2



Fronte Lillanside



Fasade - inngangssiden.

RETNINGEN FRAMMICK ETAT
07. AUG 1986

Utvidelse av terrasse/balkong
 Linnereien i Rødingen
 Vestre Strøm Borettslag

M=1:100

23.6.86



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Linjevegen 10
2005 RÆLINGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nils-Erling Bleikvassli

Oppdragsnummer:

Telefon: 977 93 481
E-post: nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre