notar



FJERDINGBY

Granåsvegen 10

Leilighet | BRA-i/BRA Total 64/75 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 3 606 851,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Prisantydning	Kr 3 450 000,-
Fellesgjeld	Kr 55 641,-
Omkostninger	Kr 101 210,-
Totalpris	Kr 3 606 851,-
Fellesutgifter	Kr 3 974,-
BRA-i/BRA Total	64/75 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1956
Soverom	2
Etasje	1

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	7
Om eiendommen	19
Vedlegg	38
Budskjema	105

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Velkommen til Granåsvegen 10

Kari Killi v/ Notar har gleden av å presentere Granåsvegen 10 - Attraktiv og lys 3-roms selveierleilighet med fin beliggenhet i første etasje, med praktisk og gjennomtenkt planløsning. Leiligheten har en overbygd balkong med utsyn mot grønne omgivelser, samt utsikt mot Øyeren.

Boligen har en attraktiv beliggenhet innerst i blindvei, sentralt på Fjerdingby, med kort gangavstand til skole, barnehage og bussforbindelse. Det er kun 2 minutter gange til Aamodt senter med matbutikk, apotek og frisør.

Vi fremhever:
-Leiligheten disponerer én fast parkeringsplass, rett utenfor døren
-2 boder i kjeller på hhv 7 og 4 kvm
-Montert varmepumpe og el-billader i 2024
-Mulighet for å sette inn peisovn i stue
-Bad blir renovert i regi av sameiet i jan/feb 2027
-Nærhet til marka

Velkommen!



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Leiligheten ligget meget sentralt til på Fjerdingby i Rælingen kommune. Veletablert og trygt boligområde med direkte tilgang til matbutikk, flotte turområder og kollektivtransport.

Boligen ligger fint til i et koselig sameie. Det er kort vei til utallige rekreasjonsmuligheter. På Marikollen er det fotballbaner, idrettshall, alpinbakke, hoppbakke, sandvolleyballbane og Østmarka med oppkjørte skiløyper på vinteren og fine turstier på sommeren. Det er også kort vei til bade- og fiskevann. Et tips er å ta en kort kjøretur til Myrdammen for å kjøle ned kroppen en varm sommerdag, eller for å nyte vakker natur.

Det er kun et par meter gange til nærmeste dagligvarebutikk Kiwi, og på Øvre Rælingsveg finner man et godt utvalg av nærbutikker som Rema 1000 Marikollen, Kiwi- og Coop Ekstra Buholen. Lillestrøm byr på alle bymessige fasiliteter som kulturhus, kino, gågate med mange spennende butikker, kjøpesenter, flere gode restauranter og cafeer og flere årlige arrangementer. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, samt Metro og Triaden kjøpesenter i Lørenskog.

For pendlere ligger leiligheten godt til. Det er kort gange til kollektivtransport på både Øvre- og Nedre Rælingsveg, med gode forbindelser til Oslo, Strømmen og Lillestrøm. Det er også muligheter til å gå ned til Lillestrøm på ca. 25-35 min. Hurtigtog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Med bil tar det ca. 6 min til Lillestrøm, 8 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 19 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.


















smile









Granåsvegen 10

Plantegning

Granåsvegen 10

1. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

1. etasje. I tillegg medfølger det 2 boder i kjeller samt felles vaskerom.

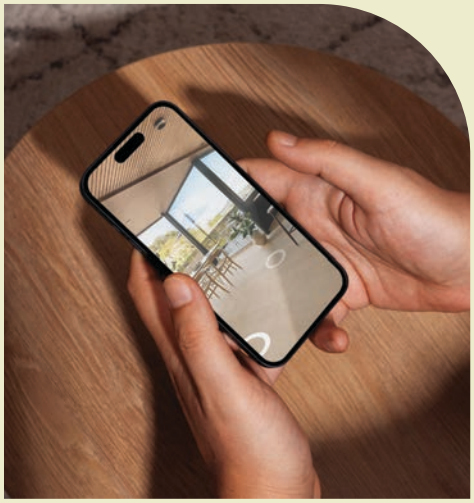
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Granåsvegen 10

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY

Oppdragsnummer
23-0131/26

Selger
Asbjørn Lerø Kongsnes

Matrikkel
Gårdsnummer 102, bruksnummer 54, seksjonsnummer 84,
i Aamodthagen Boligsameie med orgnr.: 971275685 i Rælingen kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
D

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Selger opplyser om sitt strømforbruk i 2025: 9000kWh.

Selger har avtale om Norgespris - bundet til 31.12.2026.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Festet tomt på 55.012 kvm.

Beskrivelse av tomt
Festet tomt på 55 011,6 kvm tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

Festetid: 99 år fra 03.07.1957.
Årlig festeavgift kr 71 909,-
Festerett transportert til Aamodthagen boligsameie 18.03.1986.

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

Sameiebrøk
603/115379

Takst
Tilstandsrapport datert 10.11.2026. utført av Aleksander Olsen.

Byggeår
1956

Byggemåte
Leiligheten ligger i en flermannsbolig med tekket saltak, fundamentert med støpt såle til faste masser. Ytterveggene er oppført i reisverk og utvendig kledd med panel. Etasjeskillene er utført i trebjelkelag, og etasjeskillet i leiligheten er beskrevet som trebjelker med påliggende selvbærende plater eller tregulv med overflategulv. Vinduspartiene består av fabrikkmalte trevinduer med isolerglass, og disse er beskrevet med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Inngangsdøren er en fabrikkmalt slett ytterdør fra nyere tid med lokale bruksmerker på dørbladet, og balkongdøren er malt med isolerglass og beskrevet med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Balkongen har utgang fra stuen og er utført med trespaltet gulv, og den er ellers beskrevet å ha tiltenkt funksjon uten nevneverdige avvik.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: • Synlig elde og slitasje.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Våtrom > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: • Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

- Våtrom > Bad > Overflater gulv
Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Synlig elde og slitasje på stedvis silikon og flisfuger. Drenshull på ramme til dusjdører bør opparbeides for tilfredsstillende tilrenning til sluk ved lekkasje fra øvrige vvs-innstallasjoner.

- Våtrom > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: • Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Kjøkken > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: • Svellet benkeplate.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: • Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Noe rustdannelser i fordelerskap. Synlig korrosjon på rørkobling.
Manglende kursbetegnelse på vannrør.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: • Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Elektrisk anlegg:

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Det elektriske vurdert på det laveste
inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Det opplyses for øvrig om kontroll av anlegget i 2017. Montert varmepumpe og el-billader i 2024. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år. Avvik: • Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Rune Våge (2006), Vito Rør AS (2012-2013), Ufaglært/tidligere eier (2012-2013)
Beskrivelse: Tidligere eier opplyser følgende: Badet ble totalrenovert i 2006 av faglært Rune Våge. Nye fliser ble lagt oppå gamle fliser på bad i 2012-2013 av tidligere eier, utført med egeninnsats. Ny baderomsinnredning, herunder dusj, toalett og servant fra 2012-2013, utført av faglært Vito Rør AS. (Hele badet skal totalrenoveres av faglærte i januar- februar 2027, se informasjon senere i egenerklæringen).

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Tidligere eier oppgir badet som totalrenovert i 2006. Det er sannsynlig at dette ble fornyet i den forbindelse, men jeg har ikke dokumentasjon på dette og kan ikke vite det med sikkerhet.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Firmanavn: Polygon (2026)
Beskrivelse: Mindre vannlekkasje ved fordelerskap på bad i min boenhet. Oppdaget ved fukt i tak i kjeller 2026. Håndtert av sameiet og arbeid utført av faglærte gjennom Polygon. Var ikke behov for å gjøre arbeid på mitt bad, men ble byttet deler av vegg fra fellesareal gang vegg i vegg med mitt bad samt at det ble lagt nytt gulv i fellesareal gang. Skaden er nå fikset. Kjenner ikke til andre utfordringer med drenering og fukt.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Fetsund Elektro (2024) og Rælingen el-innstallasjon AS (forrige eier, 2013-2017)
Beskrivelse: Det elektriske anlegget ble oppgradert av forrige eier i perioden 2013-2017 og innebærer blant annet ombygging av sikringsskapet til kombiautomater, nye kurser til oppvaskmaskin og komfyr, komfyrvakt og komplettering av elektriske installasjoner på soverom. Har dokumentasjon på dette arbeidet. Dette ble utført av Rælingen el- installasjon AS Fetsund elektro har lagt opp utendørs stikkontakt, oppgradert sikringer og installert varmepumpe og elbil-lader høsten 2024.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Firmanavn: Rælingen el-installasjon (2017)
Beskrivelse: Forrige eier gjennomførte en større kontroll av el-anlegget i 2017. Utført av Rælingen el-installasjon. Har dokumentasjon på dette arbeidet.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Firmanavn: Fetsund elektro (oktober 2024)
Beskrivelse: Fetsund elektro utførte arbeidet og installerte elbil-lader oktober 2024. Det er standard "type2" elbil-lader.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja
Firmanavn: Polygon (2026)
Beskrivelse: Foreligger skaderapport fra mindre vannlekkasje i fordelerskap 2026 (som beskrevet tidligere). Polygon har utført arbeid for sameiet og skaden er gjenopprettet. Skaderapporten er dermed ikke lenger av betydning da forholdet er ordnet.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja
Beskrivelse: Det er et planlagt et rørprosjekt i sameiet som omfatter alle trehusene. Det innebærer blant annet at soilrør skal byttes samt at alle bad skal totalrenoveres. For min boenhet er arbeidet planlagt utført i januar og februar 2027. Dette vil innebære økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

Kommentar fra selger: Tidligere eier opplyser at han har etterisolert innervegger, yttervegger og tak (utenom kjøkkenvegger) i leiligheten med 5 cm ekstra isolasjon. Dette arbeidet er utført i perioden 2013-2017. Tidligere eier opplyser bytte av flere vinduer i 2012, terrassedør med tolags isolerglass fra 2006, kjøkkenvindu fra 2005 og ett soveromsvindu fra 2006. Tidligere eier opplyser også at innvendige overflater i stue, gang og soverom er pusset opp i perioden 2013-2017. Høsten 2026 har snekker Remis Stebuliauskas satt opp en ny list i hjørnet på kjøkkenflisene samt lagt ny fugemasse i overgangen mellom kjøkkenfliser og kjøkkenbenk. Gulv og vegger på fellesarealer i kjeller ble malt i 2024. Vegger på fellesareal i oppgang har blitt malt i perioden jeg har bodd her. Jeg finner ikke tilbake til eksakt tidspunkt for dette, men estimerer at det trolig var i perioden 2021-2022. Imidlertid ikke sikker på det tidspunktet. Inngangsdør til leiligheten er skiftet til brannklassifisert dør i min eiertid (2017-2026). Arbeidet ble organisert av sameiet. Eksakt årstall og dokumentasjon på brannklassifisering må bekreftes av styret.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2012:
• Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Flis på flis. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Flis på flis.

2006:
• Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det er påstrykningsmembran/ smøremembran på gulv, og sluket er et plastsluk.
• Vannrør fra byggeår og 2006 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet.

1982:
• Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 1982 plassert i kjellerbod.
• Tegninger fra byggeår. Bodvegg i entré er fjernet der det nå er skyvedør til skapløsning.

2024:
• Montert varmepumpe og el-billader i 2024.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2012:
• Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2012.

2006:
• Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2006.
• Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006.

2005:
• Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2005.
• Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra nyere tid.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022–2033, vedtatt 15.02.2023. I kommuneplanen er området i hovedsak avsatt til nåværende boligbebyggelse, med nærliggende arealer avsatt til blant annet naturområde/grønnstruktur og sentrumsformål.

Eiendommen berøres av flere eldre reguleringsplaner, herunder Regplan for Nordre Sannum, Regplan for Nedre Aamodt 102/54, reguleringsplan over eiendommen Åmodtbråten 102/1, Aamodt senter og Regplan for Sundhagen nordre. Planene er oppført med status som endelig vedtatte arealplaner.

For reguleringsplan Aamodt senter er mindre delarealer angitt regulert til gang-/sykkelvei, kjørevei og bolig/forretning. Reguleringsplankartet viser for øvrig eiendommen og de omkringliggende reguleringsformålene.

Det er ifølge kommunens planrapport ikke registrert reguleringsplaner under arbeid på eller i nærheten av eiendommen på tidspunktet for utskriften 19.03.2025. Det er heller ikke registrert kommune- eller kommunedelplaner under arbeid.

Kopi av reguleringskart med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og varmepumpe fra 2024.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventilspalter på vinduer og veggventiler.
Varmtvannsbereder er på ca. 200 liters fra 1982, plassert i kjellerbod.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, plassert i oppgang. Det er montert el-billader.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett fra Telia (grunnpakke) Evt. oppgraderinger betales av den enkelte eier direkte til Telia.

Parkeringsforhold

Det medfølger én parkeringsplass. Parkeringsarealene i sameiet er fellesareal og forvaltes av styret gjennom en tildelt bruksordning.

Det gjøres oppmerksom på at dagens parkeringsløsning er etablert på sameiets fellesareal, og at parkeringsplassene således ikke eies av den enkelte sameier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for parkeringsplassen. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen har tilknytning til offentlig og privat vann og avløp.
Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.
Private ledninger vedlikeholdes for eiers (sameiets) regning.

Skolekrets
Boligen sogner til Fjerdingby barneskole og Marikollen ungdomsskole.

Adgang til utleie
Utleie skal meldes til styret.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver ifølge Rælingen kommune, datert 19.03.2025.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk av boligen, med unntak av at bodveggen i entréen er fjernet og erstattet med en skyvedørsgarderobe.

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

Innhold
1.etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2.

2 kjellerboder på 7 og 4 m².

Standard
ENTRÉ
Lys og innbydende entré med panel på vegger og tak med innfelte downlights. Entréen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter, som bidrar til en luftig og romslig romfølelse. Den tidligere bodveggen er fjernet og erstattet med skyvedør, slik at garderoben er av en veldig god størrelse.

STUE
Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har et lunt og innbydende preg med furugulv, panel på vegger og tak med innfelte downlights. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og en luftig romfølelse. Varmepumpe bidrar til behagelig innetemperatur året rundt. Mulighet for å sette inn peisovn i stue. Fra stuen er det direkte utgang til balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet på varme dager.

BALKONG
En hyggelig, overbygd balkong på ca. 7 m² med tregulv, rekkverk i tre og utvendig belysning. Det er trapp ned til felles gressplen hvor man ifølge styreleder kan etablere terrasse om ønskelig. Balkongen har plass til sittegruppe og byr på fin utsikt over nærområdet, omkringliggende grøntområder og glimt av fjorden i det fjerne. Overbygget gir en lun og skjermet uteplass hvor man kan nyte frisk luft og hyggelige stunder utendørs.

KJØKKEN
Moderne kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og laminatbenkeplate, nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Fliser over benkeplate og praktisk belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Stort vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys og byr på flott, vidstrakt utsikt over nærområdet og det omkringliggende landskapet.

BAD
Lyst og pent flislagt bad med varmekabler i gulvet og panel i himling med innfelte downlights. Badet er innredet med heldekkende servant på praktisk underskap med skuffer, speilskap med integrert belysning. Videre har badet vegghengt toalett og dusjhjørne med buede dusjvegger i herdet glass, takdusj og håndusj. I kjelleren er det et lyst og pent felles vaskerom, hvor hver av eierne i 4-mannsboligen kan ha sin egen vaskemaskin- og tørketrommel.

Ved sameiets bad-prosjekt er det mulig å få opplegg til vask- og tørkemaskin samt bestemme store deler av badets estetiske utforming(valg av fliser og innredning). I forbindelse med prosjektet er det mulig å utvide badet. For mer informasjon om dette ta kontakt med megler eller les mer om badrenoveringen under informasjon om Sameiet i salgsoppgaven.

SOVEROM/GARDEROBE
Soverom 1
Lyst og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og øvrig soveromsmøblement. Rommet har laminatgulv, lyse panelvegger og panel i himling, som gir en lun og behagelig atmosfære. Et stort vindu sørger for godt med naturlig lysinnslipp, og rommet har god plass til garderobeløsning for praktisk oppbevaring av klær.

Soverom 2
Lyst og hyggelig soverom med laminatgulv, lyse panelvegger og panel i himling. Rommet har et stort vindu som gir godt med naturlig lysinnslipp og en luftig romfølelse. Her er det plass til seng, skrivebord og oppbevaringsmøbler. Soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter behov. Her er det god plass til hyller og andre praktiske oppbevaringsløsninger.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulvet er av laminat og furu.
Veggene har panelplater.
Himlingen har trepanel.

Hvitevarer
Oppvaskmaskin er integrert og medfølger i handelen.

Innbo og løsøre
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 64 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 75 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 11 m² 2 boder i kjeller.

1. etasje
BRA-i: 64 m² Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
7 m² Terrasse- og balkongareal.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Innvendig romhøyde på opptil 2,34 meter i stue.
Kjellerboder på 7 og 4 m².

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 450 000,-

Kommunale avgifter
Kr 16 650,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Herav:
Avløp kr 6 121,78
Feiing kr 595,-
Renovasjon kr 3 846,87
Vann kr 6 086,88

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr 17 336,50.

Felleskostnader
Kr. 3 974,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Avdrag og renter på felleslån, Tv/Internett (grunnpakke) fra Telia, trappevask samt felles drift og vedlikehold (rørprosjekt).

Herav:
Felleskostnader: Avdrag felleslån 141,-
Renter felleslån 311,-
Felleskostnader 1 730,-
Tilleggsytelser:
Telia/Get 569,-
Trappevask 234,65
Avsetn. vedlikeh. rørprosjekt 3 roms 988,-

Neste endring av felleskostnader: 01.12.2026 på totalt kr 2 985,65
Herav:
Avdrag felleslån 141,-
Renter felleslån 311,-
Felleskostnader 1 730,-
Tilleggsytelser:
Telia/Get 569,-
Trappevask 234,65
Avsetn. vedlikeh. rørprosjekt 3 roms (988,00 i Nov.26) 0

Felleskostnader f.o.m. februar/mars 2027 vil øke til ca. kr 5 899 pga. prosjekt rør og bad.

Formuesverdi - Primær
Kr. 865 262,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 3 461 047,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at

formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 3 450 000,- (Prisantydning)
kr. 55 641,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 3 505 641,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 87 620,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 101 210,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 606 851,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

1957/3842-3/8 05.09.1957 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 99 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/103842-1/8 05.09.1957 VILKÅR I FESTEKONTRAKT
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om kloakkledning

Konverteringsfeil riktig doknr. 3842/1957
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3224 GNR: 102 BNR: 54

1959/100058-1/8 08.01.1959 SKJØNN
Rettighetshaver:Lillestrøm kommunale vannverk
Overført fra gnr 96 bnr 10 B
21/1957
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3224 GNR: 102 BNR: 54

1963/101792-1/8 21.05.1963 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3224 GNR: 102 BNR: 54

1963/104188-1/8 13.11.1963 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3224 GNR: 102 BNR: 54

1967/100506-1/8 01.02.1967 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Rælingen kommunale E-verk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3224 GNR: 102 BNR: 54

1969/101019-2/8 04.03.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtagelse av betingelser for tilknytning til kommunalt ledningsnett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3224 GNR: 102 BNR: 54

1973/101597-1/8 23.03.1973 SKJØNN
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3224 GNR: 102 BNR: 54

1986/101374-4/8 21.02.1986 ERKLÆRING/AVTALE
IFL.SKJØTE PANTERETT FOR SAMEIET MED KR. 20.000.-,
UTEN OPPTRINNSRETT MED PRIOR.ETTER 90% AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/101374-2/8 21.02.1986 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 84 Formål:
Bolig Sameiebrøk: 603/115379
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 195 SEKSJONER

Grunnboksdato
18.11.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
91324021

Om sameiet
Aamodthagen Boligsameie består av 196 seksjoner og ingen næringslokaler.

Sameiets forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl og sameiets Revisor er KPMG.

Blokkene (Spellmannsplassen) og noen få leiligheter har parkeringsplass med motorvarmere mot betaling. Samme gjelder el-bil. Kontakt styret for nærmere informasjon.
Det er ikke mulig å lade el-bil, om de ikke settes opp på egen kurs og fra eget skap. Styret må kontaktes.

Sameiet har vaktmesterordning for fellesareal ved blokkene.

Ifølge styret i sameiet datert 16.11.26 opplyses følgende:
Det er planlagt et veldig stort prosjekt fremover. Prosjekt rør og bad. Alle bad vil rives, og alle rør blir nye, evt. strømpetrukket ut til kommunalt rør. Bad blir bygget opp fra grunn og her vil hver enkelt beboer kunne velge fliser og innredning i samråd med interiørveileder. For de som ønsker å utvidet badet sitt vil det være mulighet for dette, for egen regning, og dette må avklares i løpet av desember. Prosjekt rør- og bad har akkurat startet og rehabiliteringen starter 4. januar. Det er beboermøte den 1. desember der mer informasjon om selve utførelsen vil bli gitt. Det vil i perioden, samtidig som låneopptaket, være en mulighet for innbetaling av fellesgjelden. For mer informasjon ta kontakt med megler.

Fellesgjelden vil øke til rundt kr 440.000. Det gir en økning av felleskostnader på kr 2913. Sparing til prosjekt på kr 988,- opphører fra 01.12.26, slik at netto husleieøkning blir ca kr 1925.

Andel Fellesgjeld
Kr. 55 641,-

Kommentar fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369573555, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 210
Saldo per 04.11.2026: 11 900 463 Andel av saldo: 55 642
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.04.2044)

Lånenummer: 16369573547, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2026: 6.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 04.11.2026: 18 110 021
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2049)

Andel Formue
Kr. 83 974,- pr. 31.12.2025

Sikringsfond
Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning.

Forretningsfører
Boligbyggelaget USBL

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere. Dog skal styret underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.
Enhver sameier som har dyr i opphold hos seg plikter å opptre slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre.
Det er ikke tillatt å la dyr være uten tilsyn på sameiets område.
Hund skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets område.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Andelseierne har selv ansvaret for gressklipping og måking av snø.
Det avholdes dugnad i sameiet.

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
19.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

Megler
Kari Killi, Eiendomsmegler
Epost: kari.killi@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 38 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 17 900,- (inkl. mva.)
Visninger/Overtakelse (pr. stk. kr 2 500) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf.

avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav

til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Granåsvegen 10

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Boliginfo
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
RÆLINGEN kommune
gnr. 102, bnr. 54, snr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2555 **Eiendomsverdi ref nr:** JT1435

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

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

Norsk takst

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

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

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 1956, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut i fra datidens byggeskikk, samt NS 3600. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i byggets 1. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Flermannsbolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2005, 2006 og 2012. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra nyere tid. Dør,fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Lokale bruksmerker på dørblad.
Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m². Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 90 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat og furu.
Veggene har panelplater og himlingen har trepanel.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning. Målt helling på 10-12 mm.

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

Pipeløp med mulighet for ildsted. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

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

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det foreligger ingen dokumentasjon på badets oppføring og utførelser på underliggende konstruksjoner samt produkttyper. Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Flis på flis. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 13 mm på 1,3 meter lengde målt fra døråpning til sluk. Flis på flis. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er et plastsluk. Ukjent membrantype på vegg. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0-9.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Stedvis svellet benkeplate. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilluft fra veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår og 2006 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør og stedvis nyere pvc-rør. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 1982 plassert i kjellerbod. Rom uten sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Det opplyses for øvrig om kontroll av anlegget i 2017. Montert varmepumpe og el-billader i 2024. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler(e) på batteri.

Varmepumpe fra 2024. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretakelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

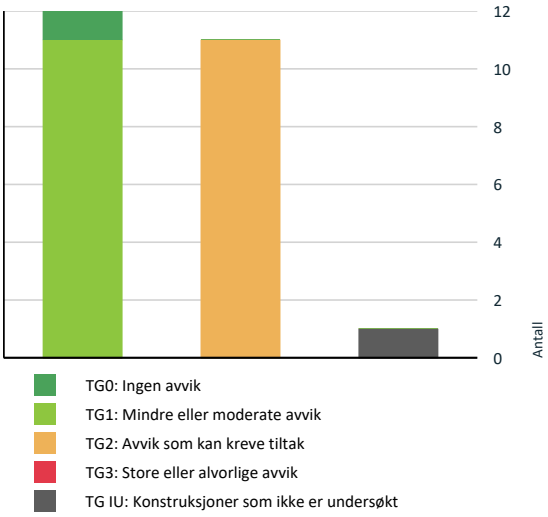
Tegninger fra byggeår. Bodvegg i entré er fjernet der det nå er skyvedør til skapløsning.

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2005, 2006 og 2012. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra nyere tid. Dør,fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Lokale bruksmerker på dørblad.



Stedvis bruksmerker på ytterdør. Overflatebehandling er påregnelig.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med utgang fra stue på ca. 7 m². Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 90 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Vurdering av avvik:
- Synlig elde og slitasje.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Rens av terrassebord og overflatebehandling er påregnelig.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av laminat og furu.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har panelplater og himlingen har trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning. Målt helling på 10-12 mm.

Radon

Beskrivelse

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport

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

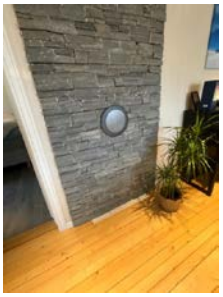
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipeløp med mulighet for ildsted. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Fabrikkmalt profilerte innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Flis på flis.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 13 mm på 1,3 meter lengde målt fra døråpning til sluk. Flis på flis.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport

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

• Synlig elde og slitasje på stedvis silikon og flisfuger. Drenshull på ramme til dusjdører bør opparbeides for tilfredsstillende tilrenning til sluk ved lekkasje fra øvrige vvs-innstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er et plastsluk. Ukjent membrantype på vegg. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Lekkasjespalte på innebygget sisterne bør opparbeides.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Stedvis svellet benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Svellet benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Kommende lokale utbedringer og utskiftinger er påregnelig på sikt.









Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilluft fra veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggeår og 2006 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.

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

Vurdering av avvik:

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

• Noe rustdannelser i fordelerskap. Synlig korrosjon på rørkobling. Manglende kursbetegnelse på vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

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

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport

• Det bør utføres tiltak for å fjerne rust og korrosjon i fordelerskapet, samt utbedre rørkoblinger for å hindre lekkasjer og videre forringelse av anlegget.
Vannrør bør merkes med kursbetegnelse for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vannskader og vanskeliggjøre fremtidig service og reparasjoner.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør og stedvis nyere pvc-rør. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 1982 plassert i kjellerbod. Rom uten sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.
• Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport



Besiktigelse av bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Det opplyses for øvrig om kontroll av anlegget i 2017. Montert varmepumpe og el-billader i 2024. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.







Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler(e) på batteri.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2024. Varmepumpe fremstår med tiltenkt funksjon og vurdert opp mot alder. Jevnlig service er anbefalt for god ivaretakelse. Ev.t kommende vedlikehold tilfaller ny eier.

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

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

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

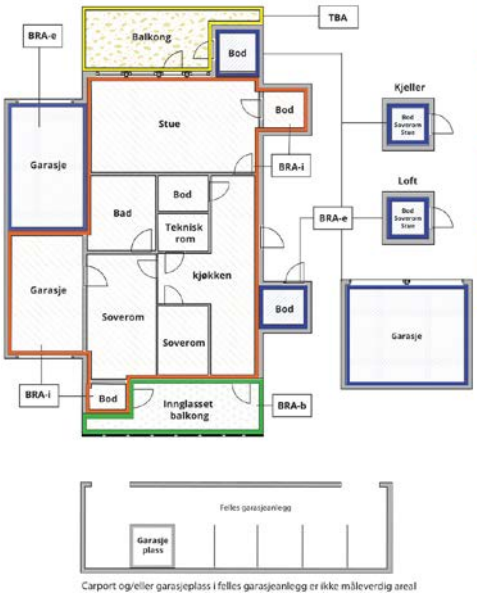
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64			64	7
Felles kjeller		11		11	
SUM	**64**	**11**			**7**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Felles kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,34 meter i stue.
Kjellerboder på 7 og 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fra byggeår. Bodvegg i entré er fjernet der det nå er skyvedør til skapløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	102	54		84	55011.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse
Granåsvegen 10

Hjemmelshaver
Asbjørn Lerø Kongsnes

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Aamodthagen Boligsameie	603 / 115379	USBL	971275685

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og singlet gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	91324021			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.11.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.11.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.11.2026	Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, evt. seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.11.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	
2	19.11.2026	
3	19.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 54
3224 RÆLINGEN

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Romerike

Oppdragsnr.
23-0131/26

Selger 1 navn
Asbjørn Lerø Kongsnes

Gateadresse
Granåsvegen 10

Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91324021

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0131/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere eier opplyser følgende: Badet ble totalrenovert i 2006 av faglært Rune Våge. Nye fliser ble lagt oppå gamle fliser på bad i 2012-2013 av tidligere eier, utført med egeninnsats. Ny baderomsinnredning, herunder dusj, toalett og servant fra 2012-2013, utført av faglært Vito Rør AS. (Hele badet skal totalrenoveres av faglærte i januar-februar 2027, se informasjon senere i egenerklæringen).
Arbeid utført av	Rune Våge (2006), Vito Rør AS (2012-2013)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier oppgir badet som totalrenovert i 2006. Det er sannsynlig at dette ble fornyet i den forbindelse, men jeg har ikke dokumentasjon på dette og kan ikke vite det med sikkerhet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mindre vannlekkasje ved fordelerskap på bad i min boenhet. Oppdaget ved fukt i tak i kjeller 2026. Håndtert av sameiet og arbeid utført av faglærte gjennom Polygon. Var ikke behov for å gjøre arbeid på mitt bad, men ble byttet deler av vegg fra fellesareal gang vegg i vegg med mitt bad samt at det ble lagt nytt gulv i fellesareal gang. Skaden er nå fikset. Kjenner ikke til andre utfordringer med drenering og fukt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det elektriske anlegget ble oppgradert av forrige eier i perioden 2013-2017 og innebærer blant annet ombygging av sikringsskapet til kombiautomater, nye kurser til oppvaskmaskin og komfyr, komfyrvakt og komplettering av elektriske installasjoner på soverom. Har dokumentasjon på dette arbeidet. Dette ble utført av Rælingen el-installasjon AS Fetsund elektro har lagt opp utendørs stikkontakt, oppgradert sikringer og installert varmepumpe og elbil-lader høsten 2024.
Arbeid utført av	Fetsund Elektro (2024) og Rælingen el-innstallasjon AS (forrige eier)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forrige eier gjennomførte en større kontroll av el-anlegget i 2017. Utført av Rælingen el-installasjon. Har dokumentasjon på dette arbeidet.

Document reference: 23-0131/26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fetsund elektro utførte arbeidet og installerte elbil-lader oktober 2024. Det er standard "type2" elbil-lader.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foreligger skaderapport fra mindre vannlekkasje i fordelerskap 2026 (som beskrevet tidligere). Polygon har utført arbeid for sameiet og skaden er gjenopprettet. Skaderapporten er dermed ikke lenger av betydning da forholdet er ordnet.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et planlagt et rørprosjekt i sameiet som omfatter alle trehusene. Det innebærer blant annet at soilrør skal byttes samt at alle bad skal totalrenoveres. For min boenhet er arbeidet planlagt utført i januar og februar 2027. Dette vil innebære økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0131/26

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0131/26

Tilleggskommentar

Tidligere eier opplyser at han har etterisolert innervegger, yttervegger og tak (utenom kjøkkenvegger) i leiligheten med 5 cm ekstra isolasjon. Dette arbeidet er utført i perioden 2013-2017. Tidligere eier opplyser bytte av flere vinduer i 2012, terrassedør med tolags isolerglass fra 2006, kjøkkenvindu fra 2005 og ett soveromsvindu fra 2006. Tidligere eier opplyser også at innvendige overflater i stue, gang og soverom er pusset opp i perioden 2013-2017. Høsten 2026 har snekker Remis Stebuliauskas satt opp en ny list i hjørnet på kjøkkenflisene samt lagt ny fugemasse i overgangen mellom kjøkkenfliser og kjøkkenbenk. Gulv og vegger på fellesarealer i kjeller ble malt i 2024. Vegger på fellesareal i oppgang har blitt malt i perioden jeg har bodd her. Jeg finner ikke tilbake til eksakt tidspunkt for dette, men estimerer at det trolig var i perioden 2021-2022. Imidlertid ikke sikker på det tidspunktet. Inngangsdør til leiligheten er skiftet til brannklassifisert dør i min eiertid (2017–2026). Arbeidet ble organisert av sameiet. Eksakt årstall og dokumentasjon på brannklassifisering må bekreftes av styret.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 23-0131/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asbjørn Lerø Kongsnes	8bf897019c46f760f3658-89babc4797d9a07f760	08.11.2026 15:14:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0131/26

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 04.11.26 Side 1 av 3

Aamodthagen Boligsameie		**Vår ref.:**	1126/84	**Fødselsdato eier:**	27.09.1995
Granåsvegen 10		**Type:**	Boligsameie		
2008 FJERDINGBY		**Eiere:**	Asbjørn Kongsnes		
Organisasjonsnr:	971 275 685	**Seksjonsnr:**	84		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 973,65**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	141
	Renter felleslån	311
	Felleskostnader	1 730
Tilleggsytelser:	Telia/Get	569
	Trappevask	234,65
	Avsetn. vedlikeh. rørprosjekt 3 roms	988

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.12.2026** **Tot. utg. i kr.:** **2 985,65**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån		141
	Renter felleslån		311
	Felleskostnader		1 730
Tilleggsytelser:	Telia/Get		569
	Trappevask		234,65
	Avsetn. vedlikeh. rørprosjekt 3 roms	(988,00 i Nov. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	55 641	Gjeld siste årsoppg.:	67 501
Klient ajourf. lån:	30 010 484,42	Klient gj. s. årsoppg.:	32 800 051

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369573555, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 210
Saldo per 04.11.2026: 11 900 463
Andel av saldo: 55 642
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.04.2044)

Lånenummer: 16369573547, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 04.11.2026: 18 110 021
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Linda Kristin Sundseth
Adresse:	Aamodtterrassen 11
Postnr/-sted:	2008 FJERDINGBY
Telefon:	Mob.: 91757793
E-post:	aamodthagen@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.11.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Aamodthagen Boligsameie	**Vår ref.:**	1126/84	**Fødselsdato eier:**	27.09.1995
Granåsvegen 10	**Type:**	Boligsameie		
2008 FJERDINGBY	**Eiere:**	Asbjørn Kongsnes		

Organisasjonsnr: 971 275 685

5: Restanse felleskostnader pr. 04.11.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	67 501	Andre inntekter:	3 294
Annen formue:	83 974	Utgifter:	4 367		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt boligselskapets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at leilighetens gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av boligselskapets lån.

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	84	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1960		
Gårds/bruksnr:	102/54 - seksjon:84		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	55011.6
Årlig festeavgift:	71 908,46		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	91324021

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet Trehus		

Fasiliteter:

Utleie skal meldes til styret

Viktig informasjon!

Blokk: Rehabilitering av rør/bad ble ferdigstilt våren 2020. Det er vedtatt rehabilitering av rør/bad i blokkene på årsmøte 2018.

Trehus:
Planlagt oppussing av bad i trehusene, se egen veiledning og skisse.

Oppvarming: Blokkene har sentralfyring. Trehusene har vedfyring/elektrisk.

19.01.21 Tv/internett fra Telia (grunnpakke) Evt. oppgraderinger betales av den enkelte eier direkte til Telia.

Vaktmesterordning for fellesareal ved blokkene.

Parkering:
En parkeringsplass pr bolig.
Blokkene (Spellmannsplassen) og noen få leiligheter har parkeringsplass med
motorvarmere mot betaling. Samme gjelder el-bil. Kontakt styret for nærmere informasjon.
Det er IKKE tillatt å lade el-bil om de ikke settes opp egen kurs og fra eget skap. Styret må kontaktes.
BOD: Alle disponerer 2 boder - en stor og en liten. Det er litt forskjellige løsninger så selger/eier må informere om dette.

Sikring og forskuttering:
Tilbyder: Klare Finans
Varighet: Løpende
Oppsigelse: Gjensidig 6 mnd. Oppsigelsen må være i tråd med brl. loven §5-29.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene.

Boligopplysninger:

Aamodthagen Boligsameie	**Vår ref.:**	1126/84	**Fødselsdato eier:**	27.09.1995
Granåsvegen 10	**Type:**	Boligsameie		
2008 FJERDINGBY	**Eiere:**	Asbjørn Kongsnes		

Organisasjonsnr: 971 275 685

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Informasjon om festetomt
- Festeavtale inngått 3. juli 1957.
Løpetid 99 år.
Festerett transportert til Aamodthagen boligsameie 18.03.1986.

- kreves ikke samtykke fra grunneier/bortfester ved eierskifte/overdragelse.

20.09.2023

ORIENTERING OM PÅGÅENDE SAK
Gjelder leilighet 1, 3, 59, 60, 105 eller 107

Styret i Aamodthagen boligsameie ønsker å orientere om pågående sak i sameiet. Saken gjelder mulige feil i tinglyst registering av eierforholdene på enkelte seksjoner. Dette gjelder i hovedsak seksjoner hvor Rælingen kommune er, eller har vært, registrert eier. Som nåværende eier av en slik seksjon, ønsker styret derfor å orientere deg/dere nærmere om saken.

Bakgrunnen for saken
Informasjon som er registrert på hver enkelt seksjon hos forretningsfører Usbl, herunder hjemmelshaver (eier), seksjonsnummer og fordelingsnøkkel, stemmer tilsynelatende med opplysninger i matrikkelen og tinglyst seksjoneringsbegjæring. Dette innebærer at felleskostnadene til den enkelte seksjon blir fakturert korrekt i henhold til registrert hjemmelshaver og gjeldende fordelingsnøkkel.

Styret har blitt gjort oppmerksom på at de formelle eierforholdene som beskrevet ovenfor likevel ikke stemmer med hvor den enkelte seksjonseier faktisk bor. Dette gjelder som nevnt kun seksjoner hvor Rælingen kommune er, eller har vært, registrert eier. Styret besitter ingen informasjon om hva som kan ha skjedd ved salg av kommunens seksjoner i sameiet. Dette må Rælingen kommune svare for.

Da det er viktig at de som formelt er registrert som eier(e) av en seksjon stemmer med personene som faktisk bor der, må dette avviket undersøkes nærmere og eventuelt rettes opp. Styret har derfor engasjert Advokatkontoret i Usbl til å bistå sameiet i denne saken.

Veien videre
På vegne av sameiet tar Advokatkontoret i Usbl nå kontakt med Rælingen kommune for å avklare hva som har skjedd og hvordan de kan rydde opp. På bakgrunn av kommunens svar, vil styret i samråd med Advokatkontoret i Usbl legge en plan for veien videre, herunder vurdere hvilke tiltak som må iverksettes for at de formelle og faktiske eierforholdene skal stemme.

Eventuelle formelle endringer som må foretas i tinglyste eierforhold, vil

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

V E D T E K T E R FOR AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE
(Vedtatt 03.04.1986, endret i sameiermøte 16.04.2008, 12.03.2018 og 18.05.2022).

1. Navn og opprettelse

1-1 Sameiets navn er Aamodthagen Boligsameie.

2. Eiendommen

2-1 Bebyggelsen og festerett til gnr. 102, bnr. 54, ++ i Rælingen kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og festeretten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2-2 Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringssak, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen
3-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner.

3-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4-1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

4-2 Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. (For næringsseksjonene kan det fastsettes begrensninger i bruken, at bestemte seksjoner ikke skal kunne brukes til bestemte typer virksomhet, for eksempel at en bestemt eller

ingen av seksjonene skal brukes til restaurantvirksomhet.)

4-3 Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseier eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

4-4 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. **Sameiets parkeringsplasser**

5-1 Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av motorvarmerne på Spellmannsplassen.

5-2 Kostnader til etablering av ladepunkt for el-bil og vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører/hoveddør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6-1. Vedlikehold og påkostninger

(1) Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og fellesanlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

(2) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6-2 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

6-3
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(1) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett
7-1 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

8-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styremøte og årsmøte

9-1. Styret og dets vedtak

Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal fortrinnsvis ha 5 medlemmer og 5 varamedlemmer hvorav to fra blokkene og tre fra trehusene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9-7 Mindretallsvern

(1) Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9-8 Forretningsfører og funksjonærer

(1) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

9-9. Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram til det ordinære årsmøtet.

(2) Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

9-9 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-10 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-11 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-12 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-13 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-15 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte

stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-1 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-2 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

10-3 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR AAMODTHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 03.04.1986, med siste endring 18.05.2022.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer, og verne eiendom, anlegg og felles utstyr.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av hans husstand, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen. **Stikkord: Vis hensyn.**

1. BRUK AV LEILIGHET:

1.1 Ved salg/utleie av seksjonen skal selveieren(selgeren) sørge for at alle informasjoner i forbindelse med salget/utleien omgående blir gitt styret og forretningsfører.

Meldingen skal inneholde:

a) Seksjonsnummer.
b) Fullt navn, personnummer på kjøper(e)/leietaker(e).
c) Selgerens/utleierens navn og personnummer.
d) Nøyaktig overdragelsesdato.

1.2 Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl.23.00 og kl.07.00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl.21.00. Generell ro på søn- og helgedager må respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd.

1.3 Sameier er ansvarlig for, og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten. Endringer av leilighet må foretas ifølge vedtektenes § 5.

1.4 Navneskilt på postkassene skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig. Ved unnlatelse av å følge dette innen rimelig tid kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.

1.5 Feil på ringeklokker meldes til styret.

1.6 Mest mulig økonomisk drift av sameiet oppnås bl.a. ved at fellesutgifter betales ved forfall.

1.7 Avtrekkskanaler generelt i leiligheten må holdes åpne. Jevnlig kontroll gjøres for å fjerne vepsebol og fuglereder o.l.

1.8 Børsting, banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer/balkonger.

1.9 Mating av fugler er ikke tillatt, da det kan tiltrekke seg mus og rotter.

1.10 Enhver plikter å holde leilighetens avløpssystem åpent. Sameier/beboer er ansvarlig for at avløpsrør blir brukt riktig, og ikke tettes. Kun bæsj, tiss og dopapir skal i do. Våtservietter, bleier, q-tips, bomull, kondomer osv skal kastes med søppelet. Viktig: Ikke hell fett og olje i vasken eller do.

1.11 Det er ikke adgang til å male/beise balkong i annet enn husets farger.

1.12 Ved bruk av åpen grill i husets umiddelbare nærhet må det utvises stor forsiktighet av hensyn til brannfaren. Ved grilling ute må det vises spesielt hensyn til andre beboere. Kullgrill på balkong er forbudt**.** Bruk av gass- og elektrisk grill er tillatt. Propan må ikke oppbevares innendørs, og absolutt ikke i kjelleren (medfører stor eksplosjonsfare). Max 1 stk 11 kg propanbeholder kan oppbevares på balkongen.

1.13 Plassering av varmepumper: må plasseres på mur og med kasse rundt. Kassen må males i samme farge som boligen.
Plassering av parabol: kan plasseres på egen balkong, så lenge den ikke er til sjenanse for andre.

1.14 Dørene til leilighetene er brannsikre, og må ikke bores hull eller skrus skruer i. Navneskilt må tapes eller monteres ved siden av døren.

1.15 Ved tørking av klær innendørs, må vindu eller lufteventil holdes åpent. Dette er for å hindre kondens og fuktskader i leiligheten.

2 BRUK AV FELLESOMRÅDENE:

2.1 Eieren eller beboerne i den enkelte boligseksjon er pliktig til å sørge for renhold av sitt eget inngangsparti, inkludert trapper i oppgangen og kjellergangen.

2.2 Ved grovere mangel av renhold i inngangspartiene kan styret bestille den nødvendige rengjøring utført for de ansvarliges regning.

2.3 Brennbart materiale, sykler, sportsutstyr, barnevogner o.l. må ikke plasseres i rømningsveier. Skrot og brannfarlig avfall skal ikke lagres i kjellere, trapperom eller sikringsrom.

2.4 Husholdningsavfall skal legges i pose før det kastes i søppelbeholderne. Annet avfall er ikke tillatt å kaste i avfallsbeholderne. Husk å kildesortere, og å brette sammen pappesker.

2.5 Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren. Beboere i trehusene må delta i gressklipping, snømåking o.l.

2.6 Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som for eksempel felles dugnader, besluttes av styret og/eller sameiermøtet med alminnelig flertall. Det forventes at sameierne/beboerne deltar i dugnader som styret innkaller til.

2.7 Med unntak av renovasjonsbil, syke/møbeltransport, utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon, er all kjøring på gangveiene forbudt.

2.8 Endring i fellesområder, -anlegg, kan kun gjøres med styrets godkjennelse. (Jfr. vedtektenes § 4).

2.9 Utgangsdøren skal være lukket og låst når ingen er til stede og passer på.

2.10 Seksjonseiere i trehusene kan bygge plattinger i hagen hvis alle leiligheter i huset skriver under på at de er enige. Styret anbefaler plattinger som ikke krever byggesaksgodkjenning. Dette er eiers ansvar. Plattingen må ikke regnes som privat område, men være åpen til bruk for alle som bor i huset.

2.11 Seksjonseierne i trehusene plikter å vedlikeholde plattinger, gjerder o.l. tilknyttet deres hage. Hvis plattinger, gjerder el.l. forfaller, plikter seksjonseierne å fjerne dette.

3.DYREHOLD:

3.1 Enhver sameier som har dyr i opphold hos seg plikter å opptre slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre.

3.2 Det er ikke tillatt å la dyr være uten tilsyn på sameiets område.

3.3 Hund skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets område.

3.4 Ekskrementer som et dyr etterlater seg på sameiets område må umiddelbart fjernes av den som har ansvaret for dyret.

3.5 Sameier som har hund i opphold hos seg, har plikt til å følge sameiets regler for hundehold.

3.6 Ved grovt mislighold av disse reglene kan styret frata en sameier retten til å holde hund.

3.7 Forårsaker et dyr skade eller ulempe kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse.

4. KLAGER - BRUDD PA HUSORDENSREGLENE:

4.1 Eventuelle klager overfor naboer p.g.a. brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

4.2 Unnlatelse i å følge disse regler eller grove overtredelser av samme, anses som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jfr. vedtektenes § 13).

enova

Energiattest



Adresse **Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268391**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150470625**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **54**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **325,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **325,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **166,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **190,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 987 kWh**



Granåsvegen 10, 2008 FJERDINGBY

Tiltak

Tiltak 1: Tiltak 3 - Etterisolering trehus

Fasadene har ikke blitt etterisolert siden byggeår. Medtatt ny isolasjonstykkelse er 200mm.

Tiltak 2: Tiltak 8 - luft/luft varmepumper trehus

Beregnet besparelse ved installasjon av varmepumper til alle enheter.

Tiltak 3: Tiltak 4 - Tak trehus

Sett på besparelsen ved etterisolering av tak. taket skal ikke etterisoleres i det planlagt rehabiliteringsprosjektet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Granåsvegen 10	150470625	H0101	84	0	
Granåsvegen 10	150470625	H0102	86	0	
Granåsvegen 10	150470625	H0201	83	0	
Granåsvegen 10	150470625	H0202	85	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Firemannsbolig
Byggeår	1960
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.03
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	USBL Prosjekt Oslo
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Rælingen
Korreksjonsfaktor	1.23
Årsmiddeltemperatur	5.20 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	10.03.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	360,63 m²
Areal tak	158,00 m²
Areal gulv	130,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	41,61 m²
Oppvarmet BRA	325,00 m²
Oppvarmet luftvolum	780,00 m²
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,80 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	40,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,38 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	DCV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,52 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	81,48
Lokal varmekilde - Varmepumpe	2,04	18,52
		Inndata
Installert effekt		81,18
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		22,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		22,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vekting
Levert elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	2,70	0,00	0,00	1,00
Fossil gass	1,90	0,00	0,00	1,00
Fossilt fastbrensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Bio olje	0,37	0,00	0,00	0,45
Bio gass	0,37	0,00	0,00	0,45
Bio fastbrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	0,49 W/(m²·K)
2	Tak	0,17 W/(m²·K)
3	Gulv	0,06 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,15 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,07 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,94 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	0,02 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,96 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	0,46 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,41 W/(m²·K)**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	147,61	0,00	147,61	1,12	131,34
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	5	30	1,0	30
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	0	0	0	0,0	0
Pumper	0	0	0	0,0	0
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**202**	**5**	**207**	**-**	**191**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år))
Levert energi	Levert elektrisitet	61 987	191
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	0	0
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	61 987	191
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	61 987	191

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	9 407	29
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	42 686	131
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	9 893	30
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	61 987	191
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	61 987	191

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	166,17	1,00	166,17
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	166,17 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	54 004,91 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

Nabolagsprofil

Granåsvegen 10 - Nabolaget Sundhagen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Dovre fabrikker	Linje 310, 330	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min 3.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.9 km
Oslo Gardermoen		34 min

Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.)	490 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Rud skole (1-7 kl.)	292 elever, 18 klasser	5 min 2.8 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.)	444 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Rælingen videregående skole	579 elever	9 min 0.7 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	8 min 4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Rælingen vgs - Akershus fylkeskomm...	11 min
Marikollen p-plass, Rælingen	13 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

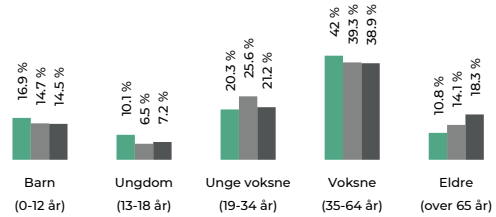
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sundhagen	648	275
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sannum barnehage (1-6 år)	4 min
90 barn	0.3 km
Tangen barnehage (1-5 år)	9 min
36 barn	0.8 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år)	14 min
72 barn	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Rælingen	7 min
Rema 1000 Marikollen Torg	15 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

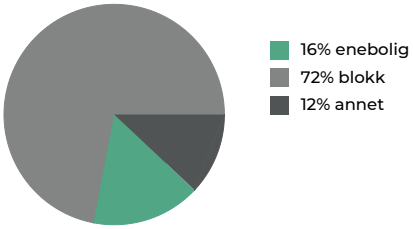
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 82/100

Sport

Sannumjordet		6 min
Ballspill		0.5 km
Bråten borettslag 1.		7 min
Ballspill		0.6 km
Feel24 Rælingen		4 min
Puls Marikollen		15 min

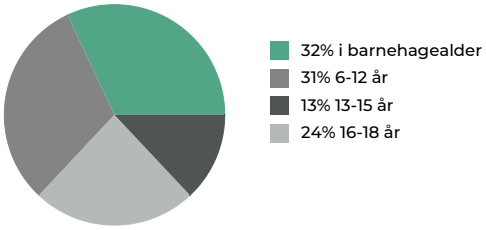
Boligmasse



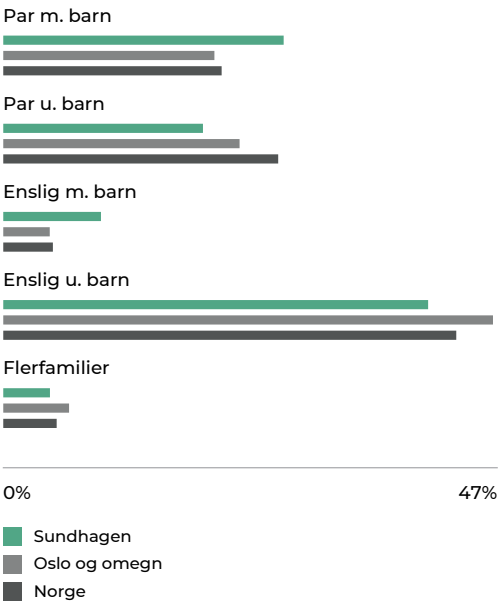
Varer/Tjenester

Lillestrøm Torv	7 min
Ringen apotek Rælingen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

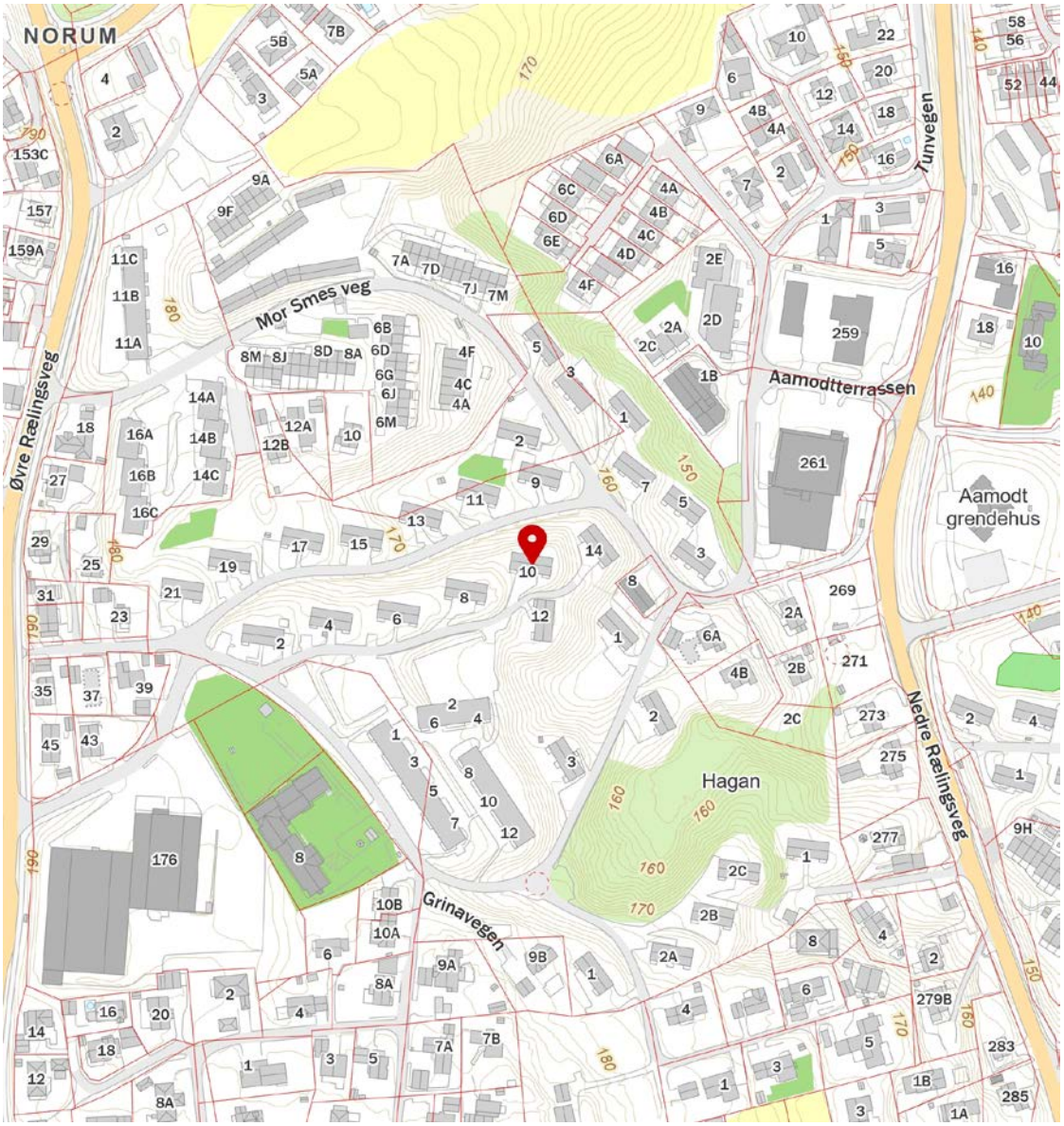


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

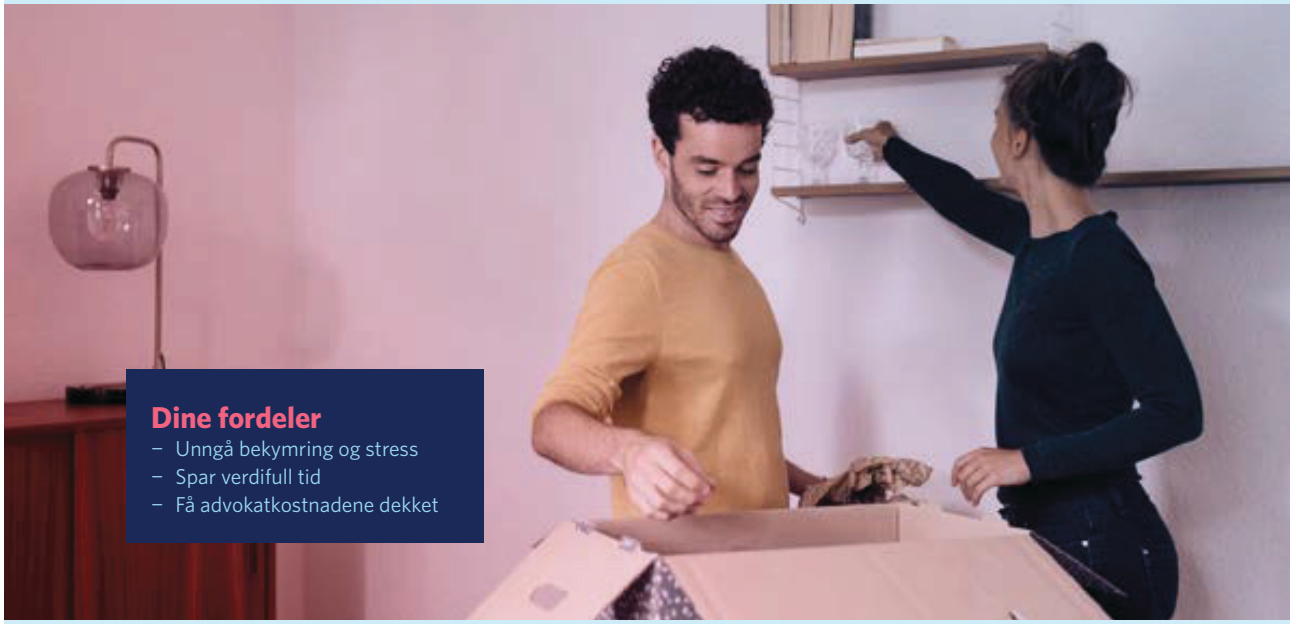
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar