

# Åsliå 23

FJERDINGBY

notar



Prisantydning Kr. 5 190 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 66/71 kvm  
Megler William Helder Tlf 477 51 266

NOTAR.NO

notar



# Åslia 23

**Lekker og moderne 3-roms hjørneleilighet fra 2024. Solrik balkong. Frodig og usjenert. Garasjeplass. VV og fyring ink.**

Adresse	Åslia 23 2008 FJERDINGBY
Prisantydning	Kr 5 190 000,-
Omkostninger	Kr 142 740,-
Totalpris	Kr 5 332 740,-
Fellesutgifter	Kr 4 505,-
BRA-i/BRA Total	66/71 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2024
Soverom	2
Etasje	2

William Helder v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Åslia 23 – Lekker og moderne 3-roms selveier hjørneleilighet fra 2024. Boligen fremstår med en gjennomgående høy standard og tidsriktige materialvalg, og god planløsning som gir en luftig og behagelig romfølelse. Det er heisadkomst direkte fra parkeringskjeller til etasjen.

Boligen har en sentral beliggenhet rett ved Marikollen Torg og idrettspark. Her får du naturen tett på, samtidig som du har gangavstand til butikker, spisesteder og bussholdeplass som tar deg til bl.a. Lillestrøm for alle bymessige fasiliteter.

- Lys stue med store vindusflater
- Balkong med fin utsikt
- Tidsriktig kjøkken fra Marbodal med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- To soverom med garderobeløsning
- Garasjeplass
- Kjellerbod

## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



## William Helder

Eiendomsmegler / Partner  
477 51 266 / william@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	29
Vedlegg	31
Budgivning	125

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

**Salgsgaranti:**

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

**Live budgivning:**

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning







Over benkeplaten er det oppkant i samme materiale for en helhetlig og sømløs finish.











r.









# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten i Åsli 23 har en ideell beliggenhet rett ved Marikollen idrettspark og det nye Marikollen Torg, som utgjør det naturlige sentrum i Fjerdingby. Marikollen Torg ligger rett over veien og har frisør, Sushi, Interoptik, Puls treningssenter, Rema 1000, apotek og Vinmonopolet. Ravinen kultur- og helsebygg åpnet i 2022 og har lokaler for utøvende kultur med musikkrom, dansesal, fleksisal, bibliotek, ungdomsklubb i tillegg til forebyggende helse, legesenter, fysikalsk institutt og kafé.

Marikollen idrettspark ligger i umiddelbar nærhet fra boligen og er et fantastisk område med naturlig glede for alle som synes det er best å være ute. Anlegget består av alpin- og hoppanlegget Marikollen skisenter samt fotballbaner (også kalt Rælingen stadion). Her er det noe for alle, om man ønske rolige rusleturer, lange skiturer i opplyste lysløyper eller teste skøytekunnskapene på kalde vinterdager. Her finner du også en hyggelig varmestue/café hvor du kan nyte nystekte vafler, pølser og varm eller kald drikke når du trenger en pause. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet et nytt skilek- og akeområde for de aller minste. Anlegget er et gunstig utgangspunkt for turer innover marka.

Bor du i Åsli er det kort vei til lysløyper med nypreparerte skispor på vinterhalvåret. Perfekt også for rulleski når bakken er bar. I tillegg til den attraktive beliggenheten ved Marikollen, har du flere nydelige naturopplevelser rett utenfor døren i fantastiske Østmarka. Ypperlig beliggenhet for en aktiv familie!

For barn i skolealder er det kort gangavstand til Fjerdingby barneskole, Marikollen ungdomsskole, Rælingen videregående skole og fritidsaktiviteter fra øverste hylle.

For de med barnehagebarn, er det kort vei til flere barnehager i kommunen som for eksempel Sannum barnehage eller Tangen barnehage.

Bjønnåsen er et populært turområde både sommer og vinter og går for å ha Østmarkas beste utsikt. Her er du nesten 400 meter over havet. På toppen er det satt ut fine rasteplassbord til å nyte matpakka og noe varmt i koppen. Flott utsikt mot Oslo vestover og nordover mot Nittedal og Hakadal.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Åsliå 23, 2008 FJERDINGBY

### OPPDRAGSNUMMER

23-0015/26

### SELGER

Michelle Monsen Sveen  
Sander Smaaskjær

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 100, bruksnummer 57, seksjonsnummer 54, , ideell andel 1/1.  
Gårdsnummer 100, bruksnummer 58, sameietype realsameie, ideell andel 1/144.  
i Utfarten 2 Boligsameie med orgnr.: 933373533 i Rælingen kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

A

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk i 2025 var 4187 kWh.

Selger har avtale om Norgespris fra 01.10.25–31.12.26.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen 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

Eiet tomt på 8.486 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten til sameiet er opparbeidet med interne adkomstveier, gangarealer, plenarealer og beplantning. Eiendommen fremstår som moderne og tiltalende opparbeidet med asfalterte kjøre- og gangsoner, grøntarealer samt noe naturpregede partier rundt bebyggelsen. Terrenget i området er svakt skrånende, og bebyggelsen er plassert slik at flere av leilighetene får gode utsiktsforhold mot omkringliggende landskap og vann. Felles utearealer er tilrettelagt for opphold og ferdsel mellom byggene, med gangstier, beplantning og opparbeidede grøntområder. Området fremstår som ryddig og godt vedlikeholdt. Parkering er organisert i felles parkeringsanlegg i kjeller. Fra parkeringskjelleren er det heisadkomst direkte opp til etasjene med leiligheter, noe som gir enkel og universelt tilpasset adkomst til boligene. I tillegg finnes gjesteparkering og korttidsparkering på opparbeidede plasser på terrengnivå i tilknytning til bebyggelsen.

## **SAMEIEBRØK**

65/6078

## **TAKST**

Tilstandsrapport datert utført av Christian Amundsen.

## **BYGGEÅR**

2024

## **BYGGEMÅTE**

Bygningen er oppført i 2024 og fremstår som et moderne leilighetsbygg med et tidsriktig arkitektonisk uttrykk og moderne materialbruk. Bygget er oppført over flere etasjer med bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillene består av betongdekker, noe som bidrar til god stabilitet og lydisolasjon mellom boenhetene. Taket er utført som en flat takkonstruksjon, tekket med takpapp, membran eller tilsvarende løsning. Fasaden er oppført i tegl, som gir bygget et solid og vedlikeholdsvennlig uttrykk. Vinduer og balkongdør er utført i tre med 3-lags isolerglass, tilpasset dagens krav til komfort og energieffektivitet.

Samlet fremstår bygningsmassen som moderne og funksjonell, oppført med materialer og konstruksjonsløsninger som er typiske for nyere boligbygg.

Ingen Tg2 eller Tg3.

## **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble i januar informert via Vibbo om at to leiligheter i en annen oppgang hadde oppdaget skjeggkre, og det ble derfor engasjert skadefirma.

## **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Områderegulering for Fjerdingby (plan-ID 216). Planen er en områderegulering som regulerer eiendommen til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, annen veggrunn - grøntareal, fortau og kjøreveg, 13.06.2018.

Følger Kommuneplanens arealdel 2022-2033, med ikrafttredelse 15.02.2023. Et delareal på 5 891 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, og et delareal på 2 595 kvm er avsatt til Boligbebyggelse, Framtidig.

Eiendommen er berørt av en hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560) i henhold til reguleringsplanen.

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

## **OPPVARMING**

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet.

Balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom fra byggeåret.

Leilighetens sikringsskap er plassert i garderoben og er utstyrt med automatsikringer.

## **PARKERINGSFORHOLD**

Garasjeplass medfølger i felles garasjeanlegg.

Parkeringsplassene kan fritt leies ut, såfremt styret varsels i forkant om leietakers navn, kontaktinformasjon og leieforholdets varighet.

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Utfarten Garasjesameie:

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 100, bnr. 58, i Rælingen kommune (Anleggseiendommen/sameiet). Anleggseiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for eiendommene gnr 100, bnr 56, Utfarten 1 boligsameie og gnr 100, bnr 57, Utfarten 2 boligsameie (eierseksjonssameiene). Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom. Sameiet består av 141 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/141. Sameieandelene er tinglyst med realkobling til boligseksjonene (realsameie).

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforhold utover det som inngår i (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligblokken Åslia 17,19,21 og 23, datert 19.12.2024.

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

19.12.2024.

#### **RADONMÅLING**

Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

#### **INNHold**

2.etasje: Entré /gang, garderobe, teknisk rom/bod, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 kvm.

#### **STANDARD**

##### **GANG/ENTRÉ**

Leiligheten har en innbydende og lys entré med trestavs parkett og lyse, tidsriktige overflater. Entréen har god oppbevaringsplass i romslig garderobeløsning, som gir fine muligheter for organisering av yttertøy og sko. Downlights i himling gir et behagelig og moderne lys, og bidrar til en lun atmosfære.

#### STUE/KJØKKEN

Stuen fremstår som lys og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en behagelig romfølelse. Den åpne løsningen mot kjøkken og spisestue skaper en sosial og funksjonell planløsning med gode møbleringsmuligheter. Det er naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass, og rommet oppleves luftig med gjennomgående lyse overflater og trestavs parkett på gulv.

Fra stuen er det direkte utgang til balkong, som fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

#### BALKONG

Leiligheten har en vestvendt balkong på ca. 9 kvm med utgang fra stuen. Balkongen har god plass til sittegruppe og beplantning, og fremstår som et hyggelig uterom for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Det er gode solforhold og en luftig beliggenhet, samtidig som overbygget konstruksjon gir noe skjerming og gjør balkongen anvendelig store deler av året.

#### KJØKKEN

Leiligheten har et moderne og tidsriktig kjøkken fra Marbodal, utformet i en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen består av slette, hvite fronter som gir et stilrent uttrykk, kombinert med laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med tilhørende sort blandedatteri, som skaper en fin kontrast til de lyse flatene. Over benkeplaten er det oppkant i samme materiale for en helhetlig og sømløs finish. Kjøkkenet er godt belyst med integrert LED-belysning under overskapene, som gir gode arbeidsforhold. Hvitevarene fra Siemens er integrert og inkluderer induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Ventilator fra Røroshetta er integrert i overskap over platetopp, med avtrekk tilkoblet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

#### BAD/WC/VASKEROM

Badet fremstår som delikat og tidsriktig, med flislagte vegger og gulv, samt behagelige elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er utført med malte plater og innfelte downlights som gir god og jevn belysning.

Innredningen består av servantseksjon med skuffer og speil med tilhørende belysning. Dusjsonen er praktisk etablert med nedsenket dusjsone, glassvegger og veggmontert dusjbatteri.

Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin, noe som gir en funksjonell og plassbesparende løsning.

#### SOVEROM/GARDEROBE

Hovedsoverommet fremstår som lyst og innbydende med nøytrale fargevalg og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblering.

Langs veggen finner du en praktisk og romslig garderobeløsning med åpne seksjoner, skuffer og oppheng, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter og god oversikt over klær og tilbehør.

Rommet har trestavs parkettgulv og lyse overflater som gir en rolig og harmonisk atmosfære.

Det andre soverom er et praktisk soverom – ideelt som barnerom, gjesterom eller kontor. Soverommet er lyst og funksjonelt med gode bruksmuligheter. Det er etablert garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær og annet. God vindusflate slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Trestavs parkettgulv og lyse overflater gir et moderne og tidløst preg.

#### INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Trestavs parkett.

Vegger: Malte slette betong og gipsvegger.

Himlinger: Malte betongelementer. Høyde under tak i stuen ble målt til 249cm.

#### HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

#### 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.

Innbo og løsøre som ikke medfølger:

- Taklampe i stue.

#### **AREALER**

BRA - i: 66 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 71 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Entré /gang, garderobe, teknisk rom/bod, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m<sup>2</sup> Balkong.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 5 190 000,-

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 4 505,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Kommunale avgifter, renhold av fellesarealer, varme og varmt tappevann, TV- og internett, felleskostnad for garasje plass, vedlikehold av utearealer både sommer og vinter.

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 1 346 250,- som primær bolig for 2026

##### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

## OMKOSTNINGER

kr. 5 190 000,- (Prisantydning)

-----

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 129 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----

kr. 142 740,- (Omkostninger totalt)

-----

kr. 5 332 740,- (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 og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2022/938997-1/200 25.08.2022

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3224 GNR: 100 BNR: 56

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: RÆLINGEN KOMMUNE

ORG.NR: 952 540 556

Overført fra: KNR: 3224 GNR: 100 BNR: 57

Meglernes kommentar: Tinglyst avtale vedr. veirett og parkering. Avtalen gjelder veirett for eiendommen gnr/bnr 100/56 over 100/57 og gjesteparkering på eiendommen 100/57 i Rælingen kommune. Eiendommen 100/56 skal ha kjørbare adkomstrett over 100/57 regulert som V5 i områderegulering for Fjerdingby, arealplan-ID0228\_216 (Illustrert i vedlagt kart). Dokumentet viser også gjesteparkering markert i kart som skal være felles bruk for eiendommene 100/56 og 100/57. Dokumentet kan oversendes av megler ved forespørsel.

2022/938997-2/200 25.08.2022

BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3224 GNR: 100 BNR: 56

Bestemmelse om felles parkering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: RÆLINGEN KOMMUNE

ORG.NR: 952 540 556

Overført fra: KNR: 3224 GNR: 100 BNR: 57

Meglernes kommentar: Tinglyst avtale vedr. veirett og parkering. Avtalen gjelder veirett for eiendommen gnr/bnr 100/56 over 100/57 og gjesteparkering på eiendommen 100/57 i Rælingen kommune. Eiendommen 100/56 skal ha kjørbare adkomstrett over 100/57 regulert som V5 i områderegulering for Fjerdingby, arealplan-ID0228\_216 (Illustrert i vedlagt kart). Dokumentet viser også gjesteparkering markert i kart som skal være felles bruk for eiendommene 100/56 og 100/57. Dokumentet kan oversendes av megler ved forespørsel.

2022/1329378-1/200 22.11.2022

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: JM NORGE AS

ORG.NR: 829 350 122

Bestemmelse om adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3224 GNR: 100 BNR: 57

Meglers kommentar: Tinglyst avtale om rettigheter for utbygger i eiendommen gnr/bnr 100/56, 57 og 58 i

Rælingen kommune. Avtalen beskriver rettigheter for JM Norge AS (Utbygger) til å utføre nødvendige

bygningmessige arbeider på eiendommene 100/56 (Snr 1-60, bnr 57 og bnr 58 for å fullføre prosjektet.

Dokumentet beskriver videre rettigheter som etablering av adkomst, grøntanlegg, sammenføring og tilknytning

av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. Videre beskrives rettigheter ifbm. å ha stående anleggsmaskiner,

brakker, gjerder etc på eiendommen. Dokumentet inneholder illustrasjon og kan besiktiges hos megler ved

forespørsel.

2023/1318975-1/200 24.11.2023

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 54

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/6078

Meglers kommentar: Tinglyst seksjonering med oversikt over seksjoner samt tilleggsareal/eksklusivt bruksareal etc.

2024/133856-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3027 GNR: 100 BNR: 57 FNR: 0 SNR: 54

GRUNNBOKSDATO

26.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER

93323566

OM SAMEIET

Utfarten 2 Boligsameie består av 81 seksjoner.

Utfarten 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933373533 og ligger i Rælingen kommune.

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS.

Styret har diskutert vedlikeholdsplan. På nye bygg er det vanligvis ikke mye vedlikehold, men slik det er bygget er det nødvendig å følge nøye med på takene og den store mengde trepanel som er benyttet.

Det er planlagt at sameiet skal overta uteområdene 2.halvår 2025. Arbeid og forslag med nivå på vedlikeholder under diskusjon.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Ingen lån registrert på selskapet.

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 21 981,- pr. 31.12.2025

#### **SIKRINGSFOND**

Dette sameie har ikke tegnet forsikring i sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### **FORKJØPSRETT**

Ingen forkjøpsrett.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

#### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter er vedlagt prospekt.

### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

#### **DIVERSE**

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 boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **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

27.04.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

### MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner  
Epost: william@notar.no  
Mobil: 477 51 266

### MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 30 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)  
Visning - Begrenset til 1.stk visning - Øvrige uten kostn. kr. 2 000,-(inkl. mva.)  
Gebyr for utsatt betaling kr.3 000,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,-(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 ikke 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.

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 bygningssakkyndig 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.aspx>.

#### **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 deknings salg 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.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklæringsskjema  
Boliginfo  
Vedtekter  
Vedtekter for Utfarten Garasjesameie  
Innkalling/årsmøte 2026  
Energattest  
Nabolagsprofil

#### **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.

# Plantegning



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

ÅSLIA 23

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Boliginfo

Vedtekter

Vedtekter for Utfarten Garasjesameie

Innkalling/årsmøte 2026

Tegninger


Kommuneplan

Energiattest

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Åslia 23, 2008 FJERDINGBY

 RÆLINGEN kommune

# gnr. 100, bnr. 57, snr. 54

**Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 02.04.2026

Oppdragsnr.: 21049-1874

Eiendomsverdi ref nr: YK2457

Foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Takstingeniør: Christian Amundsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopdrag innen verditaksring, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen  
Uavhengig Takstingeniør  
christian@amundsentaksering.no  
957 25 844



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje med et bruksareal BRA-I på 66 m<sup>2</sup>, oppført i 2024.

## Planløsning:

Entré /gang, garderobe, teknisk rom/bod, to soverom, stue/kjøkken og bad. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 5 m<sup>2</sup> (BRA-E).

## Balkong:

Fra stuen er det adgang til en vestvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>. Balkongen er oppført i en betong-/stålkonstruksjon, med et rekkverk i stål og herdet glass.

## Kjøkken fra byggeår:

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig Marbodal-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens, etablert i en åpen og sosial løsning mot stuen.

## Bad fra byggeår:

Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Dusjsonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandedbatteri.

## Tekniske installasjoner:

Avløp og vannledninger (rør-i-rør), med fordelerskap og hovedstoppekran i entré. Balansert ventilasjon med aggregat på teknisk rom. Oppvarming og varmtvann via fjernvarme, med radiatorer i oppholdsrom og elektriske varmekabler på bad. Sikringsskap i garderobe med automatsikringer, hovedsikring 40 A og 9 kurser.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

## Generell beskrivelse av bygget:

Bygningen er oppført i 2024 og fremstår som et moderne leilighetsbygg med et tidsriktig arkitektonisk uttrykk og moderne materialbruk. Bygget er oppført over flere etasjer med bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillene består av betongdekker, noe som bidrar til god stabilitet og lydisolasjon mellom boenhetene. Taket er utført som en flat takkonstruksjon, tekket med takpapp, membran eller tilsvarende løsning. Fasaden er oppført i tegl, som gir bygget et solid og vedlikeholdsvennlig uttrykk. Vinduer og balkongdør er utført i tre med 3-lags isolerglass, tilpasset dagens krav til komfort og energieffektivitet. Samlet fremstår bygningsmassen som moderne og funksjonell, oppført med materialer og konstruksjonsløsninger som er typiske for nyere boligbygg.

## Om tomten:

Tomten til sameiet er opparbeidet med interne adkomstveier, gangarealer, plenarealer og beplantning. Eiendommen fremstår som moderne og tiltalende opparbeidet med asfalterte kjøre- og gangsoner, grøntarealer samt noe

naturpregede partier rundt bebyggelsen. Terrenget i området er svakt skrånende, og bebyggelsen er plassert slik at flere av leilighetene får gode utsiktsforhold mot omkringliggende landskap og vann. Felles utearealer er tilrettelagt for opphold og ferdsel mellom byggene, med gangstier, beplantning og opparbeidede grøntområder. Området fremstår som ryddig og godt vedlikeholdt. Parkering er organisert i felles parkeringsanlegg i kjeller. Fra parkeringskjelleren er det heisadkomst direkte opp til etasjene med leiligheter, noe som gir enkel og universelt tilpasset adgang til boligene. I tillegg finnes gjesteparkering og korttidsparkering på opparbeidede plasser på terrengnivå i tilknytning til bebyggelsen.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 40 dB for lydisolasjon. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 3-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong. Begge dørene er fra byggeåret.

Fra stuen er det adgang til en vestvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>. Balkongen er oppført i en betong-/stålkonstruksjon, med et rekkverk i stål og herdet glass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte slette betong og gipsvegger.
- Himlinger: Malte betongelementer. Høyde under tak i stuen ble målt til 249cm.

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré/gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Slette hvitmalte finerdører fra byggeåret, samt en kompaktdør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeår og ligger i direkte tilknytning til gangen.

Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Himlingen har malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med toppmontert belysning. Dusjsonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebatteri. Rommet er også utstyrt med vegghengt toalett med utenpåliggende systerne i glass, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas via det balanserte ventilasjonsanlegget i boenheten.

\*Referansenivå er byggeforskrift av 2017.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leiligheten har et moderne og tidsriktig Marbodal-kjøkken fra byggeåret, utformet i en åpen og sosial løsning mot stuen.

Innredningen har slette, hvite fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i sort kompositt og tilhørende sort blandebatteri. Over benkeplaten er det montert oppkant i samme materiale, som gir en estetisk og sømløs overgang mot vegg. Det er etablert LED-belysning under overskapene som gir god arbeidsbelysning over benkeområdet. Hvitewarene fra Siemens er integrert og består av induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin plassert under benkeplaten. Kjøkkenventilatoren fra Røroshetta er integrert i overskap over platetoppen, med avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført i plast rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert i entréen. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår. Tilkomst for staking via sluk, vannlåser og toalett.

Balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom fra byggeåret.

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet.

Forbruksvann tilføres via byggets fjernvarmeanlegg med sentral varmtvannsberedning.

Leilighetens sikringsskap er plassert i garderoben og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp  
Kurser 9

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el- kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten til sameiet er opparbeidet med interne adkomstveier, gangarealer, plenarealer og beplantning. Eiendommen fremstår som moderne og tiltalende opparbeidet med asfalterte kjøre- og gangsoner, grøntarealer samt noe naturpregede partier rundt bebyggelsen. Terrenget i området er svakt skrånende, og bebyggelsen er plassert slik at flere av leilighetene får gode utsiktsforhold mot omkringliggende landskap og vann. Felles utearealer er tilrettelagt for opphold og ferdsel mellom byggene, med gangstier, beplantning og opparbeidede grøntområder. Området fremstår som ryddig og godt vedlikeholdt. Parkering er organisert i felles parkeringsanlegg i kjeller. Fra parkeringskjelleren er det heisadkomst direkte opp til etasjene med leiligheter, noe som gir enkel og universelt tilpasset adkomst til boligene. I tillegg finnes gjesteparkering og korttidsparkering på opparbeidede plasser på terrengnivå i tilknytning til bebyggelsen.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke avdekket avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

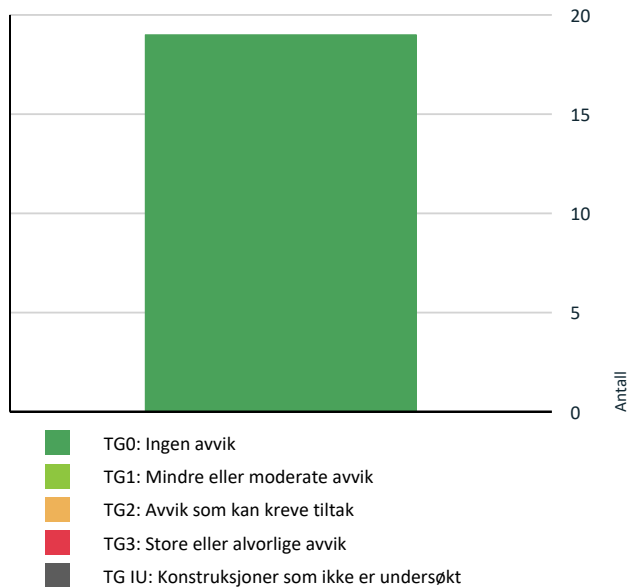
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2024

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Benyttes til boligformål.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er nytt

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

### TG 0 Dører

#### Beskrivelse

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 40 dB for lydisolasjon. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 3-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong. Begge dørene er fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Fra stuen er det adgang til en vestvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>. Balkongen er oppført i en betong-/stålkonstruksjon, med et rekkverk i stål og herdet glass.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, plattning eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festeponkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

## INNSENDIG

### TG 0 Overflater

#### Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte slette betong og gipsvegger.
- Himlinger: Malte betongelementer. Høyde under tak i stuen ble målt til 249cm.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

### TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré/gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

### TG 0 Innvendige dører

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Slette hvitmalte finerdører fra byggeåret, samt en kompaktdør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er fra byggeår og ligger i direkte tilknytning til gangen.

Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Himlingen har malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med toppmontert belysning. Dusjsonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebatteri. Rommet er også utstyrt med vegghengt toalett med utenpåliggende sistene i glass, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas via det balanserte ventilasjonsanlegget i boenheten.

\*Referansenivå er byggeforskrift av 2017.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 0 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 0 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Fallforholdene på våtrommet er kontrollert ved bruk av punkt laser. Målingene viser en høydeforskjell på ca. 40 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 20 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 10 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til ca. 10 mm.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Badet har et stålsluk med smøremembran som tettesjikt fra byggeåret. Det er foretatt kontroll av sluket på våtrommet uten å påvise noen åpenbare feil eller mangler. Slukmansjetten ligger fastklemt under klemring.



### 2.ETASJE > BAD

#### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 0 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet ventileres via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Badet er under 5 år gammelt med tilfredsstillende dokumentasjon. I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates når våtrommet er nyoppført eller nylig renover, forutsatt at tilfredsstillende dokumentasjon er fremlagt.

## KJØKKEN

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Leiligheten har et moderne og tidsriktig Marbodal-kjøkken fra byggeåret, utformet i en åpen og sosial løsning mot stuen.

Innredningen har slette, hvite fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i sort kompositt og tilhørende sort blandebatteri. Over benkeplaten er det montert oppkant i samme materiale, som gir en estetisk og sømløs overgang mot vegg. Det er etablert LED-belysning under overskapene som gir god arbeidsbelysning over benkeområdet. Hvitevarene fra Siemens er integrert og består av induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin plassert under benkeplaten. Kjøkkenventilatoren fra Røroshetta er integrert i overskap over platetoppen, med avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkkenet er utført i henhold til prinsippene i NS 3600 og baserer seg på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater, kjøkkeninnredning, benkeplate samt synlige tilkoblinger for vann og avløp. Det er gjennomført enkel funksjonskontroll av armatur og avløp. Det er ikke foretatt demontering av innredning, benkeplater, sokler eller integrerte hvitevarer. Det er heller ikke utført åpning av konstruksjoner eller kontroll av forhold bak kjøkkeninnredningen. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vanntilkobling, komfyrvakt og øvrige tekniske installasjoner er vurdert visuelt der disse er tilgjengelige. Det er videre kontrollert for forekomst av lekkasjesikring og hvorvidt krav til automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk synes ivarettatt. Eventuelle skjulte avvik eller risikoforhold som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll, kan derfor ikke utelukkes.

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 0 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren fra Røroshetta er integrert i overskap over platetoppen, med avtrekk tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 0 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger er utført i plast rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert i entréen. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.



### ! TG 0 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår. Tilkomst for staking via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

### ! TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

### ! TG 0 Varmesentral

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmemefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Forbruksvann tilføres via byggets fjernvarmeanlegg med sentral varmtvannsberedning.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt traue eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Leilighetens sikringsskap er plassert i garderoben og er utstyrt med automatsikring.

Hovedsikring 40 amp  
Kurser 9

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygnings sakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygnings sakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll i forbindelse med salget.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2024**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

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

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

## Inntak og sikringsskap

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

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

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

**Ja** Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL).

## Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m<sup>2</sup>: kr 4.000,-
- 50–100 m<sup>2</sup>: kr 5.500,-
- 100–200 m<sup>2</sup>: kr 6.500,-
- 200–300 m<sup>2</sup>: kr 8.500,-

Over 300 m<sup>2</sup>: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060  
E-post: fredrik@elektro365.no



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det ble ikke avdekket avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

# 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

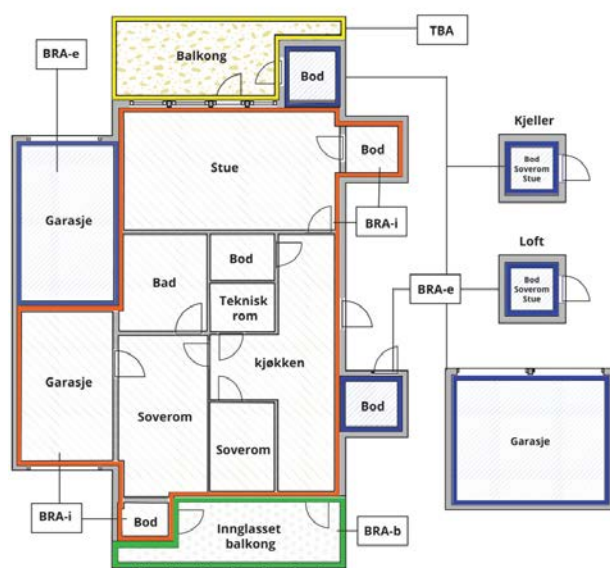
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	66	5		71	9
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré /gang, garderobe, teknisk rom/bod, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad	Kjellerbod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
10.3.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3224 RÆLINGEN	100	57		54	8486 m <sup>2</sup>	Seeiendom.kartverket.n o	Eiet

### Adresse

Åslia 23

### Hjemmelshaver

Sveen Michelle Monsen, Smaaskjær Sander

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligområde i Åslia på Fjerdingby i Rælingen kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med leiligheter, rekkehus og småhus, og fremstår som et familievennlig og attraktivt boområde. Det er kort avstand til barnehager, skoler, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud i nærområdet. Fra eiendommen er det gode kollektivforbindelser med buss til blant annet Lillestrøm og Oslo. Lillestrøm sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og offentlig kommunikasjon med togforbindelse til både Oslo og Gardermoen. Området har gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til tur- og friluftsområder i Rælingsmarka, med fine turstier og gode muligheter for friluftsliv gjennom hele året. Beliggenheten vurderes samlet sett som attraktiv med en god kombinasjon av rolige boligomgivelser, nærhet til natur og enkel tilgang til bymessige fasiliteter.

### 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

Tomten til sameiet er opparbeidet med interne adkomstveier, gangarealer, plenarealer og beplantning. Eiendommen fremstår som moderne og tiltalende opparbeidet med asfalterte kjøre- og gangsoner, grøntarealer samt noe naturpregede partier rundt bebyggelsen. Terrenget i området er svakt skrånende, og bebyggelsen er plassert slik at flere av leilighetene får gode utsiktsforhold mot omkringliggende landskap og vann. Felles utearealer er tilrettelagt for opphold og ferdsel mellom byggene, med gangstier, beplantning og opparbeidede grøntområder. Området fremstår som ryddig og godt vedlikeholdt. Parkering er organisert i felles parkeringsanlegg i kjeller. Fra parkeringskjelleren er det heisadkomst direkte opp til etasjene med leiligheter, noe som gir enkel og universelt tilpasset adkomst til boligene. I tillegg finnes gjesteparkering og korttidsparkering på opparbeidede plasser på terrengnivå i tilknytning til bebyggelsen.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	19.03.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegning	24.03.2026		Innhentet		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	02.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skjæ etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

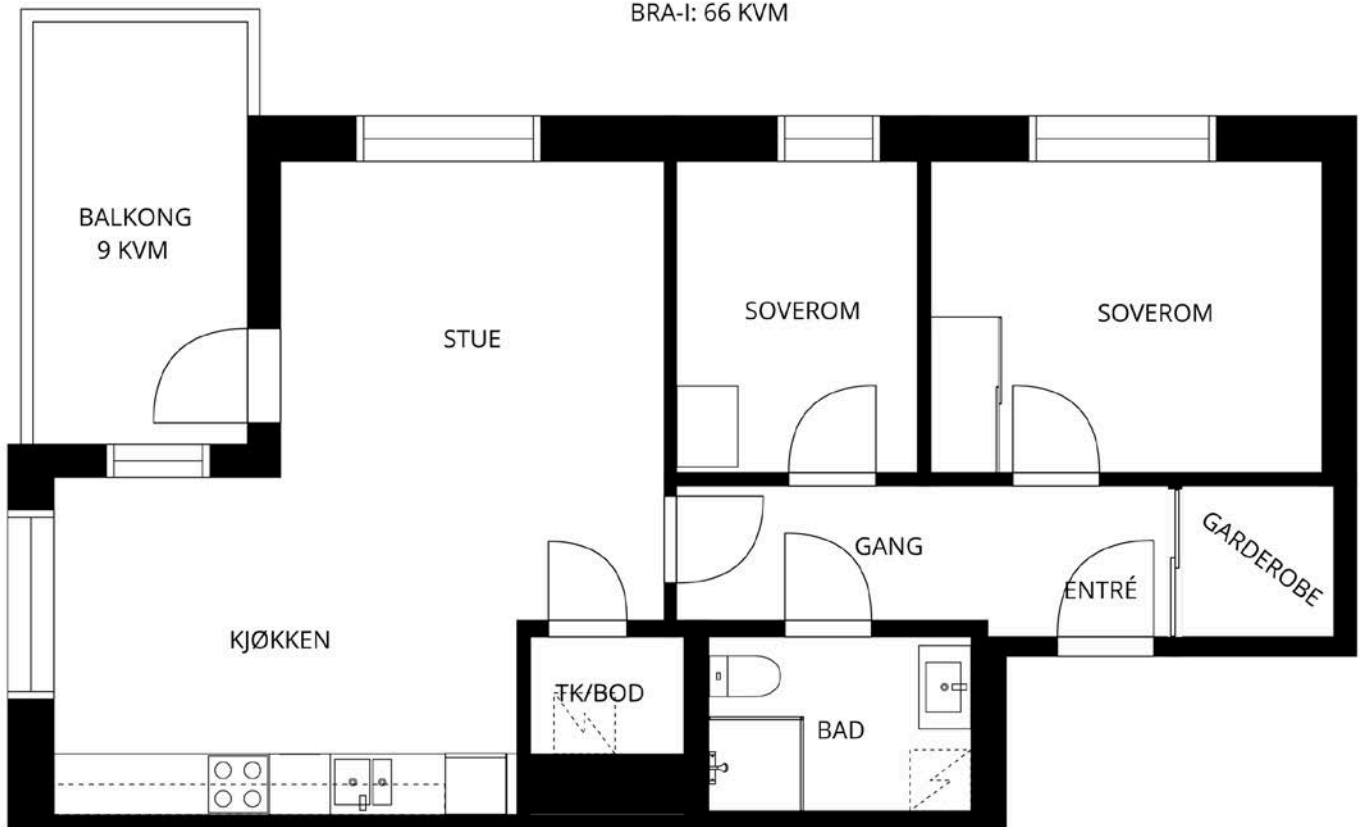
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, og fellesarealer er som hovedregel ikke omfattet av tilstandsrapporten. NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) legger til grunn at bygningssakkyndige ikke har undersøkelsesplikt for fellesarealer, med mindre det er særskilt presisert eller avtalt at disse omfattes. I dette tilfellet er det opplyst i rapportens standardtekst at fellesarealer ikke inngår, og rapporten inneholder ikke mandat til å utføre kontrollmålinger av parkeringsplassens bredde eller manøvreringsmuligheter. Selv om plassen kan være tildelt leiligheten, er den juridisk en seksjonert rettighet i et sameiet, og ikke en bygningsdel av selve boligen. Dermed kan ansvaret for egnethet og utforming i større grad tillegges utbygger/selger eller sameiet, ikke takstmannen. I borettslag disponerer andelen plassen, så her vil det være borettslagets ansvarsområde. «Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

## PERSONVERN

3.ETASJE  
BRA-I: 66 KVM



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0015/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sander Smaaskjør	Michelle Monsen Sveen
Gateadresse	
Åslia 23	
Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

## 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

Initialer selger: SS, MMS

1

Document reference: 23-0015/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble i januar informert via Vibbo om at to leiligheter i en annen oppgang hadde oppdaget skjeggkre, og det ble derfor engasjert skadefirma.

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sander Smaaskjær	57ef0278f6161f9a05df6a4 69cb5ae58ad95ddbb	25.03.2026 20:14:53 UTC	Signer authenticated by One time code

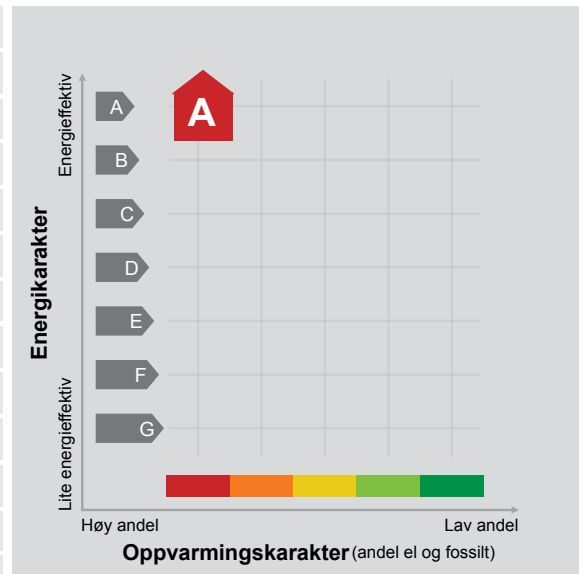
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michelle Monsen Sveen	49fcbcc5a6dc74671904b baa77c52a4cc7c5ba9f	19.03.2026 15:02:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0015/26

- 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Åslia 23
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	54
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300918882
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	6bb3b178-ec9b-492b-a657-4a95a575b545
Dato	02.04.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ RIKKE ANDVIK HEIMDAL



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2024
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	65
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åslia 23  
Postnummer: 2008  
Sted: FJERDINGBY  
Kommune: Rælingen  
Bolignummer: H0205  
Dato: 02.04.2024 14:20:52  
Energimerkenummer: 6bb3b178-ec9b-492b-a657-4a95a575b545

Kommunennummer: 3224  
Gårdsnummer: 100  
Bruksnummer: 57  
Seksjonsnummer: 54  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300918882

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	

Areal yttervegger	31 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	65 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	65 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	163 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	160,5 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	20.03.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,73 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,73 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.4.2024

Henvielse til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	RIHE

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	15,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	82,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 620 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,46 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 510 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,46 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 620 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 620 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 620 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Deres ref.: 23-0015/26 . Vår ref.: 0318-1-54

Dato: 18.02.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Utfarten 2 Boligsameie  
Organisasjonsnr: 933373533  
Seksjonseier: Sveen, Michelle Monsen  
Medeier: Smaaskjær, Sander  
Leilighetsnummer: 54  
Adresse: Åslia 23, 2008 FJERDINGBY  
Seksjonsnummer: 54  
Gnr. 100  
Bnr. 57

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 93323566.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

5794 Utfarten Garasjesameie Gnr 100 Bnr 58 : de som har kjøpt garasje er andelen tinglyst på boligseksjonen i kartverket. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer egne felleskostnader.

Forsikring: Gjensidige - nr. 93323566. Felleskostnader øker med 18,2% fra 1.1.26. Sameiet har vedtatt sammenslåing med nabosameiet Utfarten 2. Dette vil trolig medføre lavere driftskostnader for sameiet. Styrets e-postadresse: utfarten-2@styrerommet.no

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 225,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 225,00	

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 602,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
Annen formue: 21 981,-  
Gjeld: 0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Sven Olav Næss, e-post: utfarten-2@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

# VEDTEKTER

for

## Utfarten 2 boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Utfarten 2 boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst 04.12.2023.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et boligsameie som består av 81 boligseksjoner i eiendommen gnr. 100, bnr. 57 i Rælingen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

#### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Sameiet/seksjonseierne eier parkeringsplasser i anleggseiendommen gnr. 100, bnr. 58 organisert som et eget tingsrettslig sameie. Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter. Punkt 4-2 til 4-5 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter og derfor kun til orientering.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor prosjektet «Utfarten» og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Usolgte plasser eies av utbygger JM Norge AS.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Utfarten 2 Boligsameie kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier innenfor prosjektet «Utfarten» såfremt den kommunale reguleringen av parkering tillater dette.

### **4-3 Utleie av parkeringsplass**

Parkeringsplassene kan fritt leies ut, såfremt styret varsels i forkant om leietakers navn, kontaktinformasjon og leieforholdets varighet.

### **4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)**

(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør

tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

### **5-2 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 utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene (eller føringer fra kum til oppstikk i seksjonen) hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, terrasse/veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av innvendige varmekabler. Varmekabel for smelting av snø/is inngår i Sameiets vedlikeholdsplikt.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(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 stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 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.

### **8-4 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.

### **8-5 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.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av 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.

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

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

### **9-3 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (1).

### **9-4 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.

### **9-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

#### **9-6 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.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

#### **9-8 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. 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 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, besluttet 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 fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) 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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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.

### **9-11 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.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### **11 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rett og plikt til utomhusområdet**

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Utfarten». Utfarten 1 Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Det kan bli opprettet velforening for ivaretagelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Utfarten 1 Boligsameie har rett og plikt til medlemskap i denne.

Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt. vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet.

### **12 Forholdet til naboeiendommen/e**

Det er inngått en felles avtale om adkomst, bruk, drift og vedlikehold av eiendommene gnr. 100, bnr. 56, Utfarten 1 boligsameie og gnr. 100, bnr. 57, Utfarten 2 boligsameie.

#### **12-1 Adkomst- og bruksrett**

Eiendommene har gjensidig adkomst og bruksrett til hverandres utvendige fellesarealer unntatt privat uteareal tilknyttet boliger på bakkeplan inkludert felles renovasjonsløsning.

#### **12-2 Drift, vedlikehold og administrasjon**

Eiendommene skal i fellesskap sørge for drift, vedlikehold og administrasjon av arealene angitt i 12-1 og kostnadene fordeles forholdsmessig etter antall boliger på hver av eiendommene. Alle beslutninger og vedtak skal fattes ved tilslutning fra hver av eiendommene, representert ved styret i eierseksjonssameiene.

### **13 Diverse opplysninger**

#### **13-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **13-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **13-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

## **VEDTEKTER**

**For**

### **UTFARTEN GARASJESAMEIE**

Gnr. 100, bnr. 58, i Rælingen kommune.

Fastsatt av JM Norge AS ved første gangs salg.

Tiltredes ved kjøp av ideell andel eller bruksrett til p-plass.

Endret i ekstraordinært årsmøte 2.12.2024.

#### **§ 1**

##### **Navn**

Sameiets navn er Utfarten Garasjesameie.

#### **§ 2**

##### **Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. 100, bnr. 58, i Rælingen

kommune (Anleggseiendommen/sameiet). Anleggseiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for eiendommene gnr 100, bnr 56, Utfarten 1

boligsameie og gnr 100, bnr 57, Utfarten 2 boligsameie (eierseksjonssameiene).

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av 141 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende

1/141. Sameieandelene er tinglyst med realkobling til boligseksjonene (realsameie).

Eierseksjonssameiene har tinglyst rett til adkomst og bruk av alt fellesareal, som kjøre- og adkomstareal, boder, oppstillingsplass for sykler i daglig bruk, varmesentral og andre tekniske rom som betjener eierseksjonssameiene.

Erklæringen følger som vedlegg 2 til disse vedtektene.

### **§3**

#### **Formål**

Sameiets formål er å eie, forvalte, utvikle og bruke anleggseiendommen til beste for sameierne og bruksrettshaverne som ønsket eller kreves i forhold til hva som er blitt vanlig.

### **§ 4**

#### **Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av anleggseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §5 og §6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en tegning over anleggseiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

### **§ 5**

#### **Rettslige disposisjoner**

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i ett av eierseksjonssameiene kun selges til andre seksjonseiere i de øvrige eierseksjonssameiene innenfor prosjektet «Utfarten» såfremt den kommunale reguleringen av parkering tillater dette.

Parkeringsplassene kan fritt leies ut, såfremt styret varsels i forkant om leietakers navn, kontaktinformasjon og leieforholdets varighet.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Garasjesameiet Utfarten kan oppløses dersom sameiet fusjoneres med Sameiene Utfarten 1 og 2.

## § 6

### **Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen.

Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir enerett til bruk av en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. Det tilligger styret å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som eier en sameieandel og har dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig. Dersom det på parkeringsplassen er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan eieren av plassen ikke pålegges midlertidig bytte av denne med mindre den som krever slikt bytte først har sørget for og bekostet flytting av ladepunktet eller at tilsvarende ladepunkt blir installert.

Styret kan når særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

## § 7

### Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameierne representeres i årsmøtet ved styret i sitt respektive eierseksjonssameie. Styret i eierseksjonssameiene utøver sameiernes forslags-, tale- og stemmerett i årsmøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår. Regnskapet skal tydelig skille kostnader mellom parkeringsplasser og areal/tekniske anlegg eierseksjonssameiene har bruksrett til.
3. Valg av styre
4. Valg av eventuell revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram/utviklingsprogram

Årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 8

### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til

ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

## § 9

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold/utvikling,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning/utvikling,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold/utvikling, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 10**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det skal velges to styremedlemmer fra styrene i hvert av eierseksjonssameiene.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold, drift og utvikling av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal opprette driftsavtaler, følge opp disse og påse at det klart framgår av regnskapene.

Styret skal ansette forretningsfører.

Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 11**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold/utvikling, kan forretningsføreren etter avtale representere sameiet på samme måte som styret. Forretningsfører skal orientere styret før beslutning tas.

## **§ 12**

### **Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjelegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier eller bruksrettshaver som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjelegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

## **§ 13**

### **Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram/utviklingsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **§ 14**

### **Felleskostnader**

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnadene skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Utfarten 1 boligsameie og Utfarten 2 boligsameie skal dekke alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av de arealene og installasjonene de i fellesskap har bruksrett til, jf. § 2, 4. ledd. Kostnaden fordeles mellom eierseksjonssameiene etter antall boligseksjoner.

Utfarten 1 boligsameie skal dekke alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av bodene de har bruksrett til.

Dersom det oppstår kostnader knyttet til konstruksjonsmessig vedlikehold av bygningsmassen som ikke på grunn av konkrete sameieres eller bruksrettshaveres bruk kan tilordnes konkret sameier eller bruksrettshaver, skal slike kostnader fordeles mellom sameierne og bruksrettshaverne basert på deres forholdsmessige rett til bruk/nytte av anleggseiendommen.

## **§ 15**

### **Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## **§ 16**

### **Ansvar utad**

Den enkelte sameier hefter utad ikke for en annen sameier sin andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

## **§ 17**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

## **§ 18**

### **Kamera/videoovervåking av fellesarealer**

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid

til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den rammen sameiermøtet har gitt.

## **§ 19**

### **Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Vedlegg 1: Tegning med angivelse av parkeringsplassene med nummerering.

Vedlegg 2: Avtale om bruksrett i anleggseiendommen knr. 3027 Rælingen, gnr. 100, bnr



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 318  
UTFARTEN 2 BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i UTFARTEN 2 BOLIGSAMEIE

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 16:00 og lukker 25. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/318>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i UTFARTEN 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag:

Tore Sjølie

Steinar Normann

Forslag til vedtak

Tore Sjølie og Steinar Normann er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Revidert regnskap er vedlagt

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Styrets innstilling**

**Årsrapport Utfarten 2 - 2025**

.

Styret har bestått av:

Sven Olav Næss

Andre Østby

Rodrigo Andre Pena Castro

Ole Kristian Hofseth (varamann)

Styret har gjennomført 16 møter og en rekke uformelle samtaler og befaringer. I tillegg flere møter sammen med U1 om sammenslåing.

Arbeidet i styret har vært preget av initiativ og en løsningsorientert holdning der flere alternativer er diskutert før beslutning.

Styrets arbeid

Oppfølging av løpende driftsoppgaver i henhold til inngåtte kontrakter

Etter at husene ble overtatt var det en omfattende oppgave å få kartlagt og utbedret feil. Alle feilene er fortsatt ikke utbedret noe styret purrer på kontinuerlig.

Spesielt kan nevnes krevende oppfølging av alarmregistrerte feil/stopp på varmeanlegget med hele 10 feilalarmer.

Oppfølging av vedlikeholdsservice på tekniske installasjoner har også tatt mye tid da det er avdekket en rekke feil og mangler i leveransen fra utbygger. Ferdigkontroll fra utbygger er ikke utført som forventet.

Egen liste over feil og følges opp.

Siden det er lagt opp til at sameiet ikke skal ha vaktmester har styret inngått en rekke avtaler for sameiene.

Til orientering har vi følgende avtaler:

- Gjensidige forsikring
- Obos forretningsfører
- BDO A/S revisor

- Orona Heiser innkludert avtale med Securitas om nødevakuering.
- Norsk Heiskontroll Sertifisering av heiser hvert 2.år
- Solland Ventilasjon
- AD Sekure Alarmoverføring ved bortfall av varme/strømbrydd
- Bravida Service VVS og sprinkler
- Elotek Kontroll av nødlys og brannalarm
- Assa Abloy Service garasjeport tilpasset for ca 15000 åpninger/år
- Filtermester Filtere enhetsagregater 2 leveringer pr år
- Veg & Eiendom Vinterberedskap avtale revidert og tilpasset
- Inspeksjon av tak med firma Hesselberg tak
- Renhold fellesarealer i husene inngått
- Utevedlikehold sommer avtale er inngått med Aktivum A/S
- Adgangskontroll, nøkler,låser.Serviceavtale er inngått ned Montørtech
- Obosnøkler er tatt i bruk
- Varsling fra Elvia
- Nye strømavtaler med bruk av Norgespris
- Ny strømleverandør Å Entelia for alle våre abonnemeter
- Anbefaling og forsøk med kjøling på sommer i leiligheter er utarbeidet.

Beredskapsarbeid pågår kontinuerlig

.

#### Forsikring

Sameiet er forsikret i Gjensidige. Avtalen er gjennomgått og det framgår at det er gode deknings. Avtalen dekker eiendommen og husene.

Innboforsikring må hver enkelt dekke selv.

#### HMS

Rodrigo er HMS koordinator HMS runder er gjennomført

I samarbeid med U1 ble det satt ut juletre og markering av tenning arrangert som sist

#### Vedlikeholdsplan

Styret har diskutert vedlikeholdsplan. På nye bygg er det vanligvis ikke mye vedlikehold, men slik det er bygget er det nødvendig å følge nøye med på takene og den store mengde trepanel som er benyttet

Uteområdene ble overtatt 2.halvår 2025.

Arbeid og forslag med nivå på sommedvedlikeholdet utvendig vil pågå og bli utført av Aktivum A/S i 2026.

Tilpasninger og videre oppfølging av kontrakter vil pågå inntil bestilte oppdrag fungerer som forventet

## Trivselsregler

Styret har gitt anbefalinger hva gjelder solavskjerming, ønske om å ha likhet på fasadene samt anbefaling om grilling.

## Kommunikasjon

Oppslagstavler er montert i alle husene. Vibbo er brukt til informasjon og dette forumet er godt benyttet.

## Parkeringsforhold og garasje

Parkeringsforholdene i sameiet er diskutert og skilt er satt opp.

Gjesteparkering begrenses til max 6 timer.

Bruk av P selskap er vurdert til overvåkning av p.plasser. Etablering og drift ved bruk av denne type overvåkning medfører store kostnader og er ikke anbefalt tatt i bruk.

Sameiene oppfordrer derfor til fornuftig bruk.

## Garasjesameiet

Ved etablering av Garasjesameiet ble Sven Olav Næss valgt til leder og Andre Østby som styremedlem.

Representanter fra Sameiet utfarten 1 er Ståle Nyang og Andre Brynjufsen.

Ståle Nyang flyttet og Wenche H. Årnes overtok.

Garasjen er tatt i bruk februar 2025.

Arbeid med sammenslåing av U1 og U2.

På oppdrag fra eierne i årsmøte 24 har styret gjennomført en rekke samtaler og møter med U1 med det som resultat at det er utarbeidet et omforent budsjett og like felleskostnader.

Det er gjennomført flere samtaler med OBOS Eiendomsforvaltning A/S om forslag til gjennomføring av sammenslåing og utarbeidelse av nødvendig underlagsmateriale til framleggelse sak om sammenslåing til ekstraordinære Årsmøter i sameiene. Ekstraordinære årsmøter ble satt til 1. uke i 2026.

Etter avstemming på Vibbo er forslag til Navn på nytt sameie bifalt.

Nytt navn på barnet ble Åslia Boligsameie

De største kostnadsartene:

Kommunale avgifter 25%

Drift og vedlikehold 23%

Energi/fyring 22%

Andre driftskostnader 9,5%

Forsikringer 7,7%

Resterende kostnader er nødvendige administrative kostnader.

Dette viser at nær halvparten av kostnadene har myndighetsbestemte priser og ca en tredel er påvirkbare kostnader.

Videre arbeid – framtidsutsikter.

Det er påregnelig at tilpassing ved sammenslåing vil kreve noe tid.

Etter hvert som rutiner og nødvendig serviceoppdrag faller på plass forventes driften å bli selvgående.

Kostnader til vedlikehold forventes av erfaring være stigende.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### **Vedlegg**

1. 0318 Årsregnskap 2025.pdf

2. 0318 Utfarten 2 Boligsameie revisjonsberetning.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125000 som fordeles internt mellom styremedlemmene

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 125000,-

---

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

Styret har siden etablering bestått av:

- Sven Olav Næss, styreleder
- Andre Østby, styremedlem
- Rodrigo Andres Pena Castro styremedlem
- Ole Kristian Hofseth vara

Alle er på valg

#### **Innstilling**

Valgkomite i sameiet har bestått av:

- Tore Sjøli Torun Flaen Skogli
- Steinar Normann

De har avgitt forslag som lagt inn som forslag til årsmøtet

Anbefaler at valgkomitens forslag tiltres og gjøres gjeldende fram til ny organisasjon etableres i forbindelse med sammenslåing

Valgkomiteens forslag tiltres

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sven Olav Næss

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andre Østby
- Rodrigo Andres Pena Castro

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- ingen flere har vist interesse
  - Ole Kristian Hofseth
-

**UTFARTEN 2 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 933373533, KLIENTNR. 318**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 054 044	2 616 677	4 011 000	4 740 840
Andre inntekter		0	43 824	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 054 044</b>	<b>2 660 501</b>	<b>4 011 000</b>	<b>4 740 840</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-13 254	0	-18 000	-18 000
Styrehonorar	4	-94 000	0	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	5	-14 531	-9 006	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-131 535	-84 316	-132 000	-137 940
Konsulenthonorar		-50 496	-7 500	0	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-747 325	-235 581	-500 000	-918 000
Forsikringer		-243 753	-164 020	-260 000	-291 200
Kommunale avgifter		-781 472	-496 857	-1 150 000	-1 265 000
Andre anlegg	7	-83 298	0	0	-120 000
Energi/fyring	8	-729 127	-394 760	-1 325 000	-1 325 000
Andre driftskostnader	9	-301 502	-118 121	-275 000	-530 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 190 292</b>	<b>-1 510 161</b>	<b>-3 800 000</b>	<b>-4 760 590</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>863 752</b>	<b>1 150 340</b>	<b>211 000</b>	<b>-19 750</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	56 265	12 007	0	19 750
Finanskostnader	11	-24	-26	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>56 241</b>	<b>11 981</b>	<b>0</b>	<b>19 750</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>919 992</b>	<b>1 162 321</b>	<b>211 000</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		919 992	1 162 321		

**UTFARTEN 2 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 933373533, KLIENTNR. 318**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 768	4 540
Forskuddsbetalte kostnader		74 854	67 537
Andre kortsiktige fordringer	12	41 680	278 401
Driftskonto OBOS-banken		1 251 576	62 259
Sparekonto OBOS-banken		1 044 922	1 009 704
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 421 800</b>	<b>1 422 441</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 421 800</b>	<b>1 422 441</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 082 313	1 162 321
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 082 313</b>	<b>1 162 321</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 590	55 144
Leverandørgjeld		265 897	204 976
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>339 487</b>	<b>260 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 421 800</b>	<b>1 422 441</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 18.03.2026  
 Styret i Utfarten 2 Boligsameie

Sven Olav Næss/s/

Andre Østby/s/

Rodrigo Andres Pena Castro/s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INKREVDE FELLESKOSTNADER

Startkapital	44 534
Felleskostnader	4 009 510
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 054 044</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 254
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 254</b>

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

## NOTE 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-94 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-94 000</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 531
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-14 531</b>

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 552
Drift/vedlikehold VVS	-28 093
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-503 877
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 299
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 620
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-747 325</b>

**NOTE 7****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER**

Felleskostnader garasjesameie	-83 298
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-83 298</b>
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-83 298</b>

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-729 127
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-729 127</b>

**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-706
Vakthold	-8 005
Renhold ved firmaer	-101 130
Snørydding	-169 968
Andre driftskostnader	-15 595
Andre kontorkostnader	-1 504
Bank- og kortgebyr	-3 347
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-1 249
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-301 502</b>

**NOTE 10****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	18 781
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 107
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 218
Andre renteinntekter	159
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>56 265</b>

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-24
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-24</b>

**NOTE 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte kostnader 2025, faktureres i 2026	41 680
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>41 680</b>

Til årsmøtet i UTFARTEN 2 BOLIGSAMEIE

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UTFARTEN 2 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Bente Hodne

### Partner

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-19 20:50:39 UTC



QES



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.26

Selskapsnummer: 318 Selskapsnavn: UTFARTEN 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Atle Gulpinar er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tore Sjølie og Steinar Normann er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 125000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Sven Olav Næss

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Andre Østby

Rodrigo Andres Pena Castro

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

ingen flere har vist interesse

Ole Kristian Hofseth



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim



JM NORGE AS  
Postboks 453  
1327 LYSAKER

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2021/11927-Hans Kristian Rønning	100/57/0/0	337/24	19.12.2024

### FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 i kraft 1.juli 2010, § 21-10.

Byggested:	Åslia 17, 19, 21 og 23, 2008 Fjerdingby
Gnr/bnr/fnr/snr:	100/57
Ansvarlig søker:	JM NORGE AS
Tiltakshaver:	JM NORGE AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg boligblokker

## Vedtak

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

### Klagerett:

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Rælingen kommune.

---

### Grunnlag for behandlingen:

Vi har mottatt deres søknad om ferdigattest for blokkene Åslia 17, 19, 21 og 23 den 10.12.2024.

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

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

Postadresse:  
Postboks 100  
2025 FJERDINGBY

Besøksadresse:  
Bjørnholthagan 6,  
2008 Fjerdingby

Organisasjonsnummer: 952 540 556  
Hjemmeside: [www.ralingen.kommune.no](http://www.ralingen.kommune.no)

E-post:  
[postmottak@ralingen.kommune.no](mailto:postmottak@ralingen.kommune.no)

Telefon: 63835000  
Bankgiro:  
1503.18.66194



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

Med hilsen

Per Egil Johnsen  
fagleder byggesak

Hans Kristian Rønning  
ingeniør

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur*



REV	DATO	REVISJON GJELDER			TEGN	KONT	
PROSJEKT TEKNISKE GJELDER							
<b>Utfarten / JM Smarte Kvadrat bygg 1</b> <b>Plan 2. etasje</b>							
DATO:	01.03.21	TEGN:	F&H	KONTR:	M&H	F&L:	DAS
MÅLSTOKK:	1:100(A3)	FASE:	03 - RAMMESØKNAD	PROSJEKT NR:	P.110506	TEGNINGS NR:	A 20 1 2 Ra

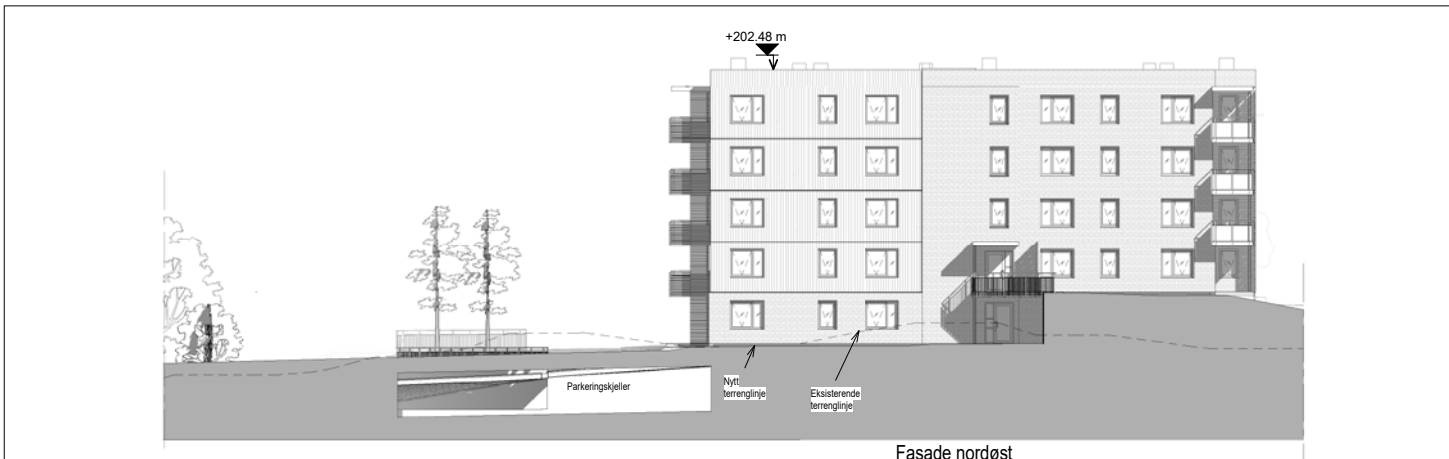


JM Norge AS, Oslo  
 Postboks vei 1, 0283 Oslo  
 Postboks 453, 1327 Lysaker  
 Telefon: 67 17 60 00  
 E-post: post@jm.no

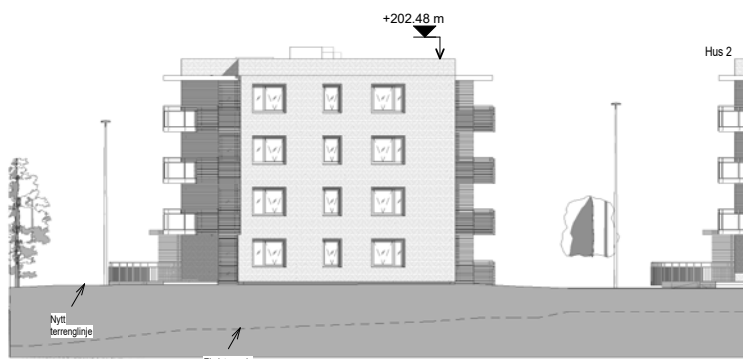
C:\Users\4715075\Revit\_Local\Utfarten\_Bygg\_1.rvt



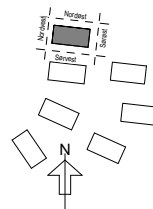
C:\Users\4715075\Revit\_Local\Utarten\_Bygg\_1.rvt




Fasade nordøst



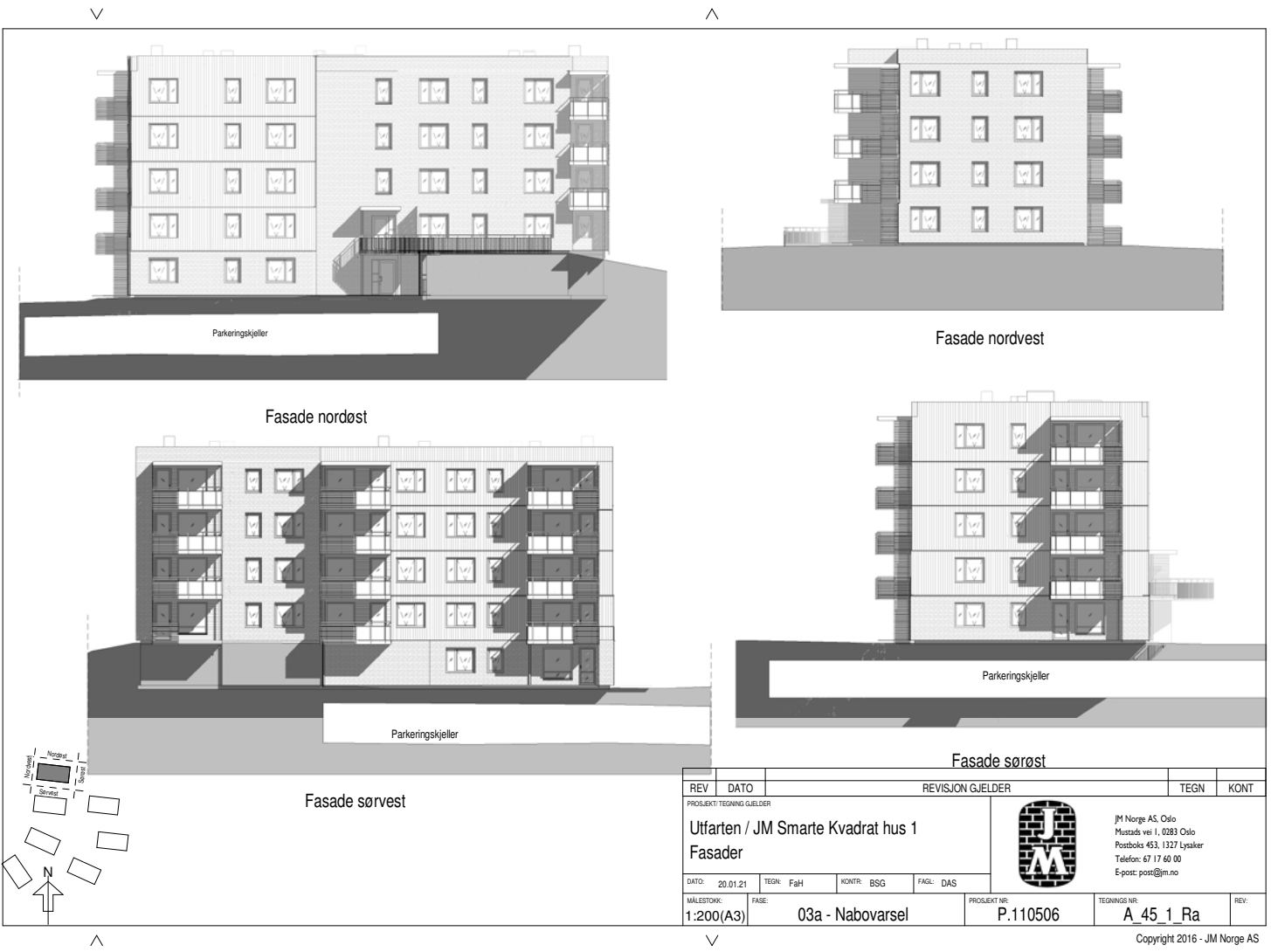
Fasade nordvest



REV	DATO	REVISJON GJELDER			TEGN	KONT	
PROSJEKT TEGNING GJELDER							
Utarten / JM Smarte Kvadrat bygg 1 Fasade nordøst og nordvest				 JM Norge AS, Oslo Mustads vei 1, 0283 Oslo Postboks 453, 1327 Lysaker Telefon: 67 17 60 00 E-post: post@jm.no			
DATO:	01.03.21	TEGN:	FaH	KONTR:	MHI	FAGL:	DAS
MALESTOKK:	1:200(A3)	FASE:	03 - RAMMESØKNAD	PROSJEKT NR.:	P.110506	TEGNINGS NR.:	A_45_1_NØ-NV_Ra

Copyright 2016 - JM Norge AS

C:\Users\4715075\revit\_Local\Utarten\_Bbygg\_1.rvt



Parkeringskjeller

Fasade nordvest

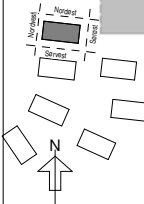
Fasade nordøst


Parkeringskjeller

Parkeringskjeller

Fasade sørøst

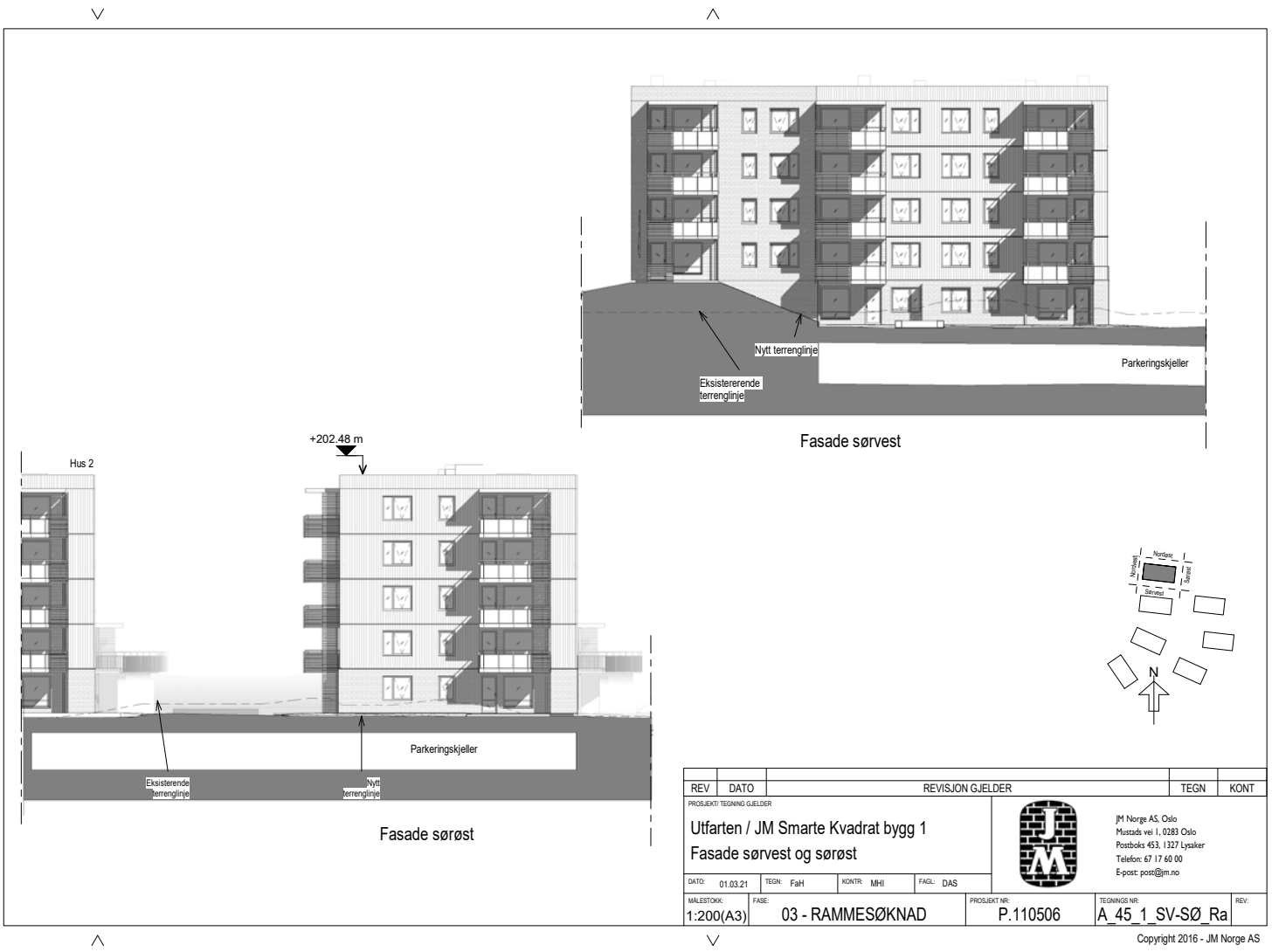
Fasade sørvest




REV	DATO	REVISJON GJELDER			TEGN	KONT		
PROSJEKT TEGNING GJELDER								
Utarten / JM Smarte Kvadrat hus 1					JM Norge AS, Oslo Mustads vei 1, 0283 Oslo Postboks 453, 1327 Lysaker Telefon: 67 17 60 00 E-post: post@jm.no			
Fasader								
DATE:	20.01.21	TEGN:	FaH	KONTR:	BSG	FAGL:	DAS	
MÅLESTOKK:	1:200(A3)	FASE:	03a - Nabovarsel		PROSJEKT NR.:	P.110506	TEGNINGS NR.:	A 45_1_Ra
							REV.:	

Copyright 2016 - JM Norge AS

C:\Users\4715075\Flevt\_Local\Utarten\_Bbygg\_1.nt



REV	DATO	REVISJON GJELDER			TEGN	KONT	
PROSJEKT TEGNING GJELDER							
Utarten / JM Smarte Kvadrat bygg 1 Fasade sørvest og sørøst				 JM Norge AS, Oslo Mustads vei 1, 0283 Oslo Postboks 453, 1327 Lysaker Telefon: 67 17 60 00 E-post: post@jm.no			
DATE:	01.03.21	TEGN:	FaH	KONTR:	MHI	FAGL:	DAS
MALESTOKK:	1:200(A3)	FASE:	03 - RAMMESØKNAD	PROSJEKT NR.:	P.110506	TEGNINGS NR.:	A 45 1 SV-SØ_Ra

Copyright 2016 - JM Norge AS

C:\Users\4715075\revit\_Local\Utarten\_Bbygg\_1.rvt



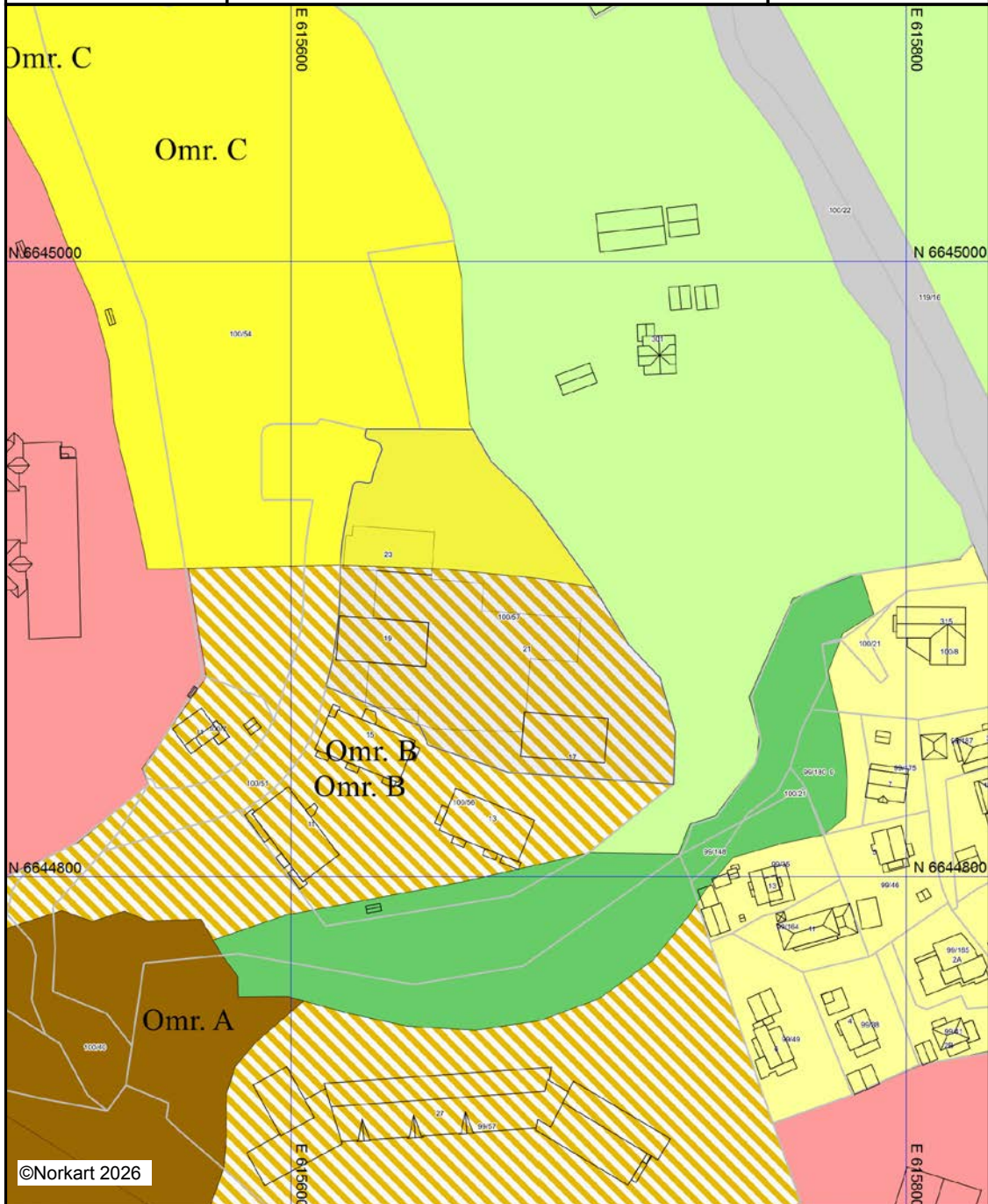
Rælingen kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 100/57/0/54  
Adresse: Åslia 23  
Utskriftsdato: 18.02.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Sentrumsformål - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Veg - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Friområde - nytt
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Abc  
Kommune(del)plan - påskrift



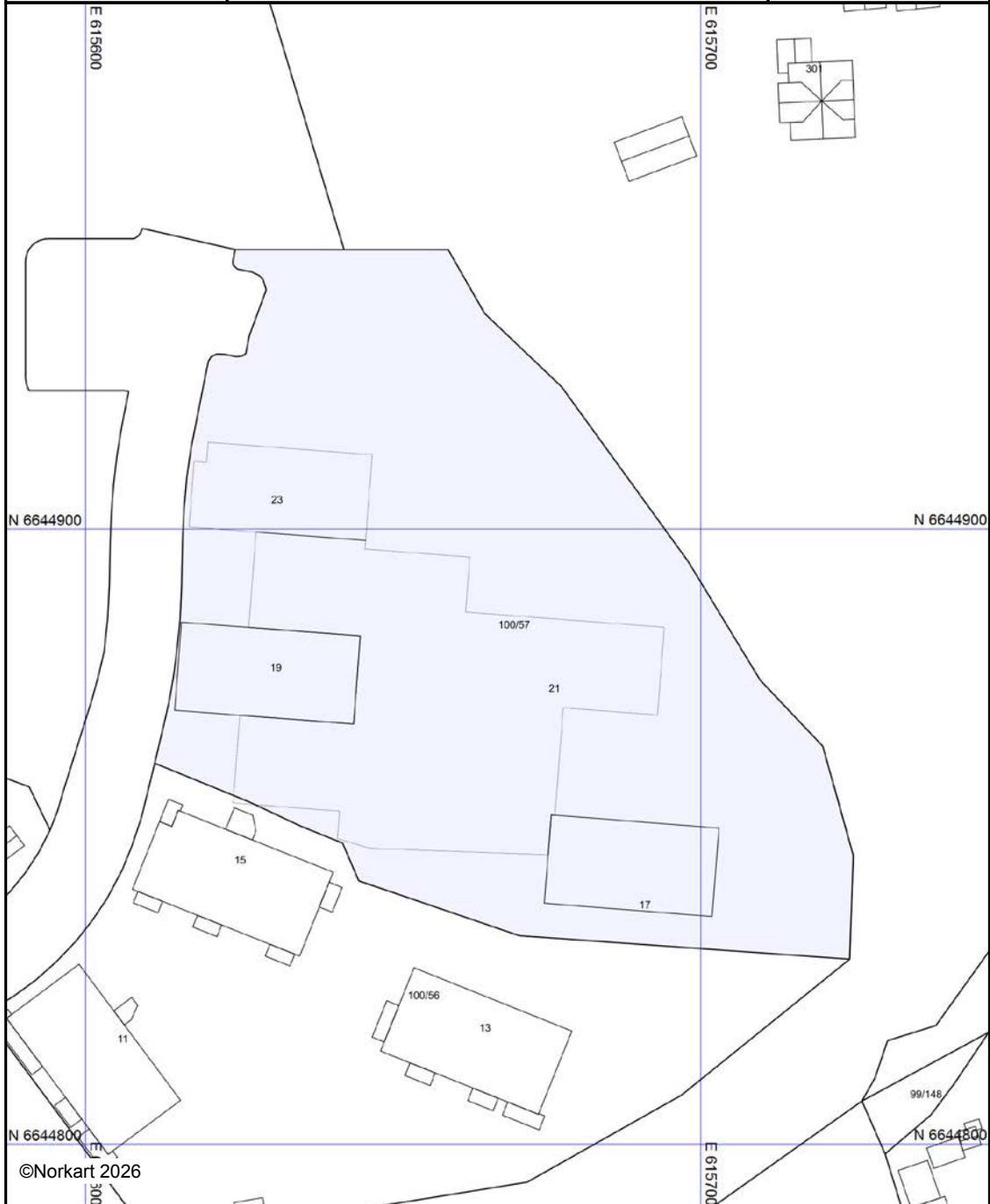
Rælingen kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/57/0/54  
Adresse: Åslia 23  
Utskriftsdato: 18.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

**Tegnforklaring**



Rælingen kommune

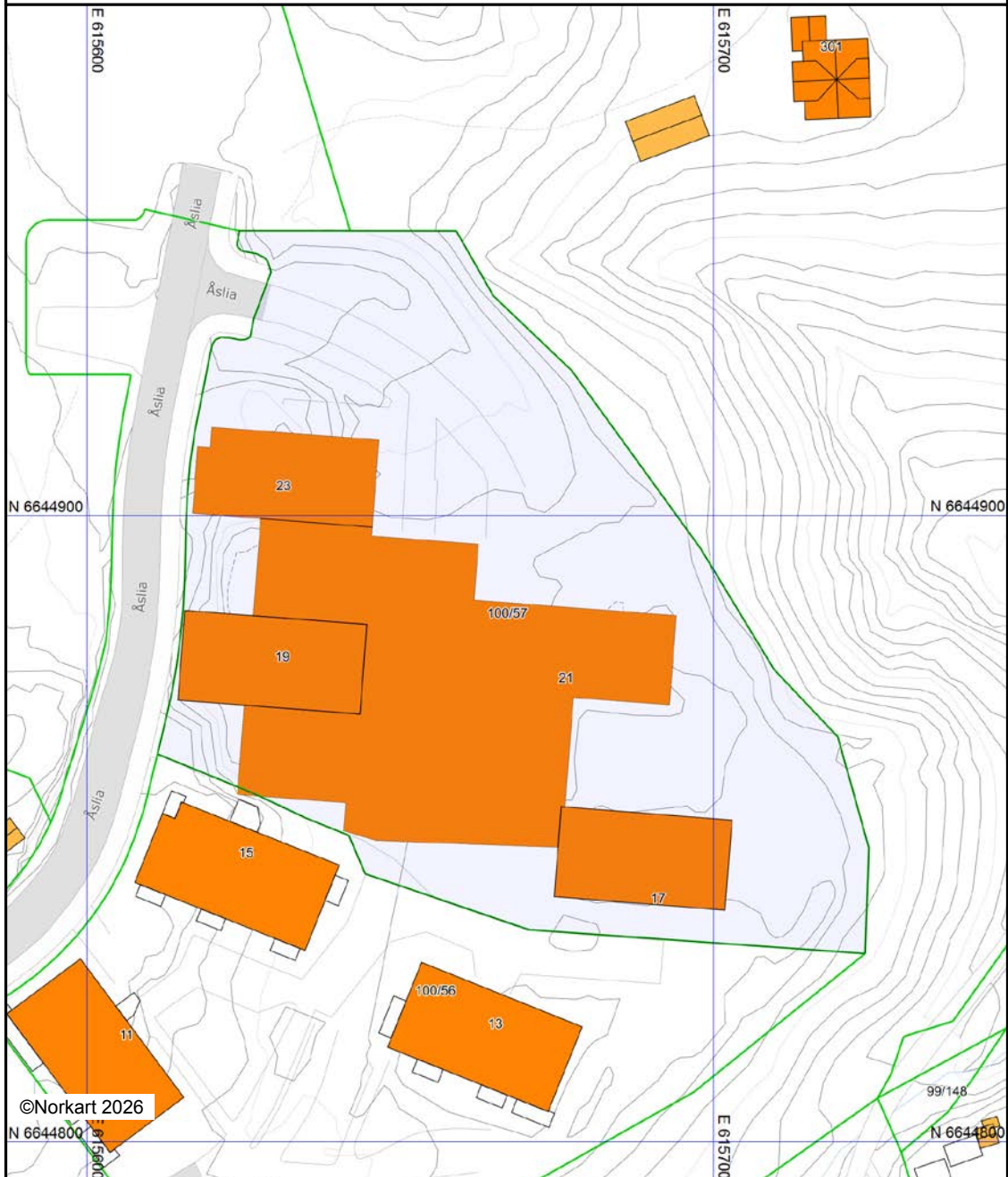
## Grunnkart

Eiendom: 100/57/0/54  
Adresse: Åsliå 23  
Dato: 18.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Nabolagsprofil

Åslia 23 - Nabolaget Lund/Rælingen kirke - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

🚗 Rælingen rådhus	4 min 🚶
Linje 310, 330	0.3 km
🚗 Lillestrøm stasjon	7 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	4 km
🚗 Oslo S	25 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	23.6 km
✈ Oslo Gardermoen	34 min 🚶

## Skoler

Fjerdingsby skole (1-10 kl.)	8 min 🚶
455 elever, 22 klasser	0.7 km
Smestad skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
489 elever, 29 klasser	2.8 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
442 elever, 19 klasser	0.6 km
Rælingen videregående skole	7 min 🚶
579 elever	0.6 km
Strømmen videregående skole	9 min 🚶
515 elever, 45 klasser	5.5 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Rælingen vgs - Akershus fylkeskomm...	6 min 🚶
🚗 Marikollen kultursal	7 min 🚶

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

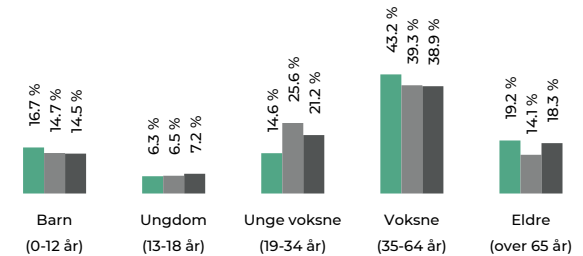
## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lund/Rælingen kirke	912	396
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tangen barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
35 barn	1.2 km
Sannum barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
84 barn	1.2 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år)	23 min 🚶
73 barn	1.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Marikollen Torg	5 min 🚶
Kiwi Rælingen	12 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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. Tog

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

## Støynivået

Lite støynivå 92/100

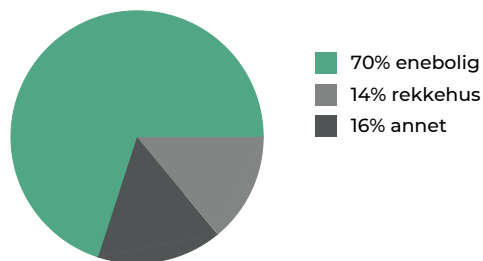
## Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

🏠 Fjerdingby skole	6 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
🏠 Marikollen Idrettspark	8 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	0.7 km
🚶 Puls Marikollen	5 min 🚶
🚶 Feel24 Rælingen	13 min 🚶

## Boligmasse



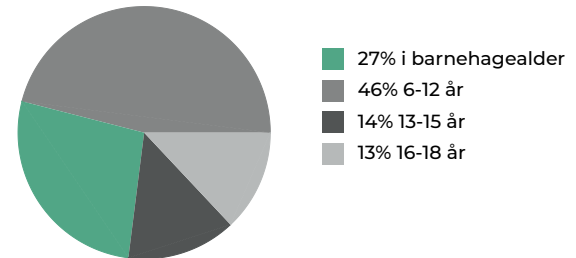
«Dette er et trivelig nabolag med oppmerksomme naboer. Ingen høystandardfamilier, men alminnelige arbeidsfolk.»

Sitat fra en lokalkjent

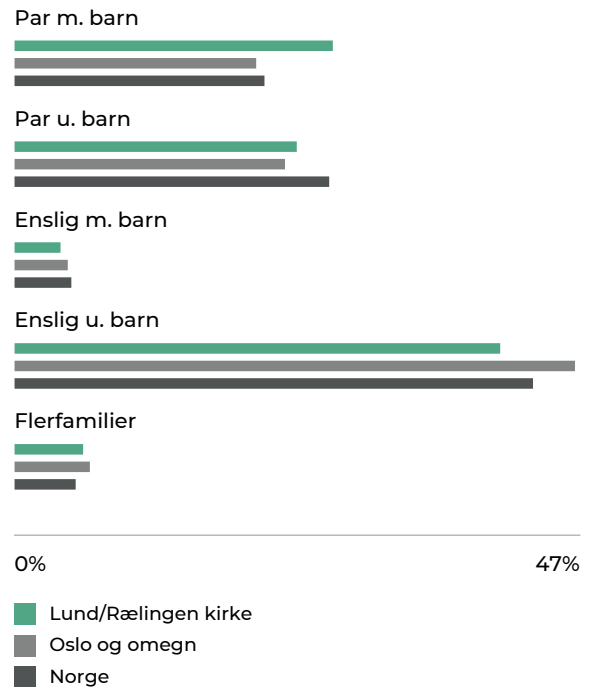
## Varer/Tjenester

📍 Lillestrøm Torv	8 min 🚶
📍 Vitusapotek Marikollen Torg	6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

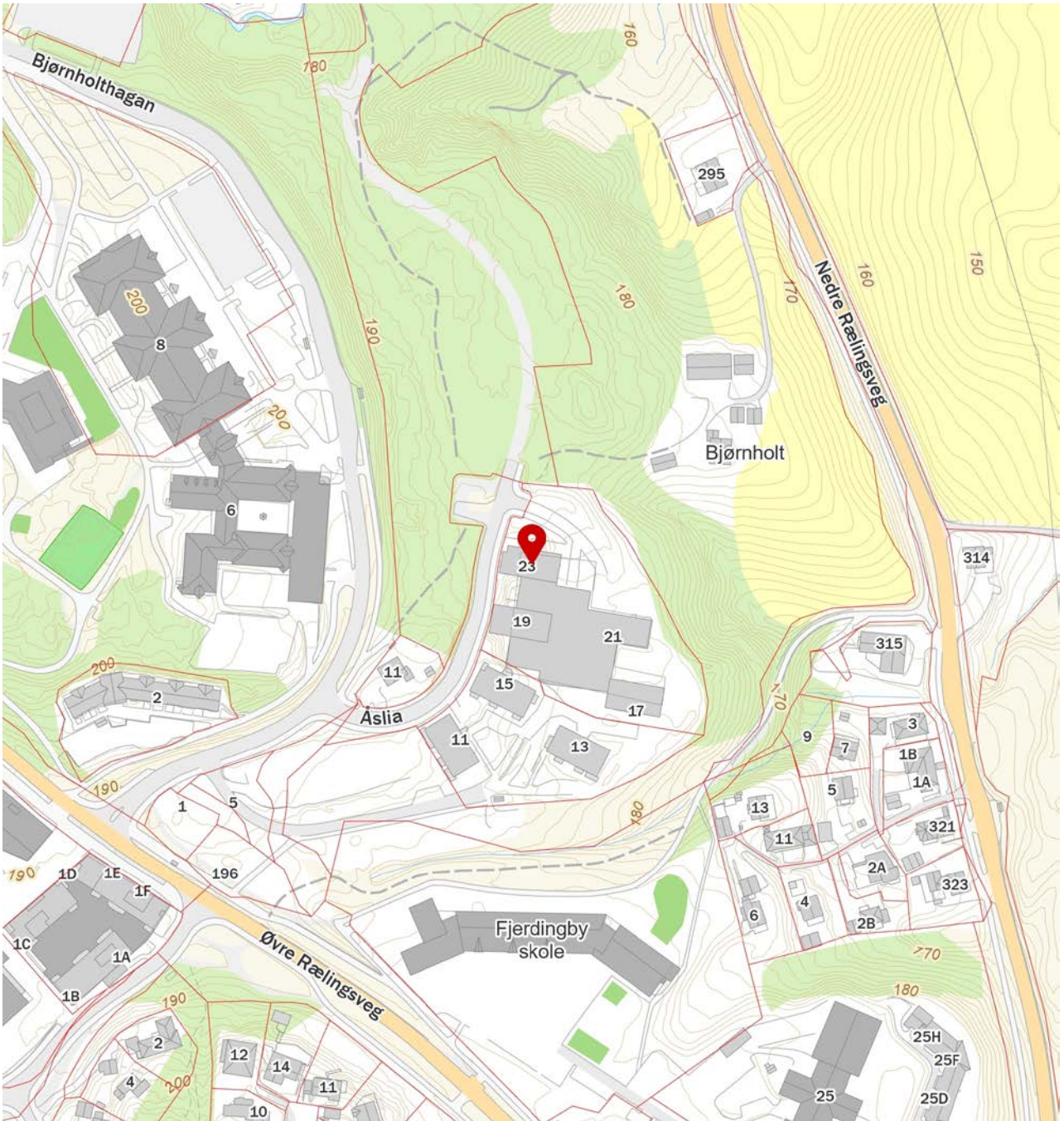


## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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.

# 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.

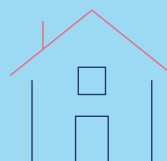
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](https://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 AVTALERETTLIGE 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0015/26

Adresse: Åsliå 23, 2008 FJERDINGBY, gnr. 100, bnr. 57 og  
58, snr. 54 i Rælingen kommune.

Kontaktperson: William Helder

Tlf: 477 51 266

Epost: william@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.04.2026

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



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)