

Runivegen 15

RÆLINGEN/RUD

notar



Prisantydning Kr. 8 900 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 139/169 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Runivegen 15

**Flott og innholdsrik enebolig m/solrike uteplasser
& lettstelt hage. 4 sov. Garasje. Rud skolekrets.
Attraktivt område.**

Adresse	Runivegen 15 2005 RÆLINGEN
Prisantydning	Kr 8 900 000,-
Omkostninger	Kr 241 490,-
Totalpris	Kr 9 141 490,-
BRA-i/BRA Total	139/169 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1976
Soverom	4
Etasje	2

Velkommen til Runivegen 15 – En innholdsrik og attraktiv enebolig over to plan, beliggende i et rolig, barnevennlig og ettertraktet villaområde. Boligen byr på god standard, gjennomtenkt planløsning, flott utsikt mot Nitelva og flere oppgraderinger i nyere tid. Utendørs venter hele 92m² med terrasse og balkongareal, samt en stor og pent opparbeidet hage.

Kort om boligen:

- God standard med flere oppgraderinger i nyere tid
- Lekkert bad/vaskerom totalrenovert i 2022
- Moderne kjøkken fra 2018
- Solrikt terrasse – og balkongareal på 92m²
- Lettstelt og pent opparbeidet hage
- Integrert garasje med elbillader og elektrisk port
- God plass til flere biler i oppkjørselen
- 2 bad, separat wc | Totalt 4 soverom
- Etablert og familievennlig boområde

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	26
Nøkkelinformasjon	27
Plantegning	42
Vedlegg	45
Budgivning	128

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.

"

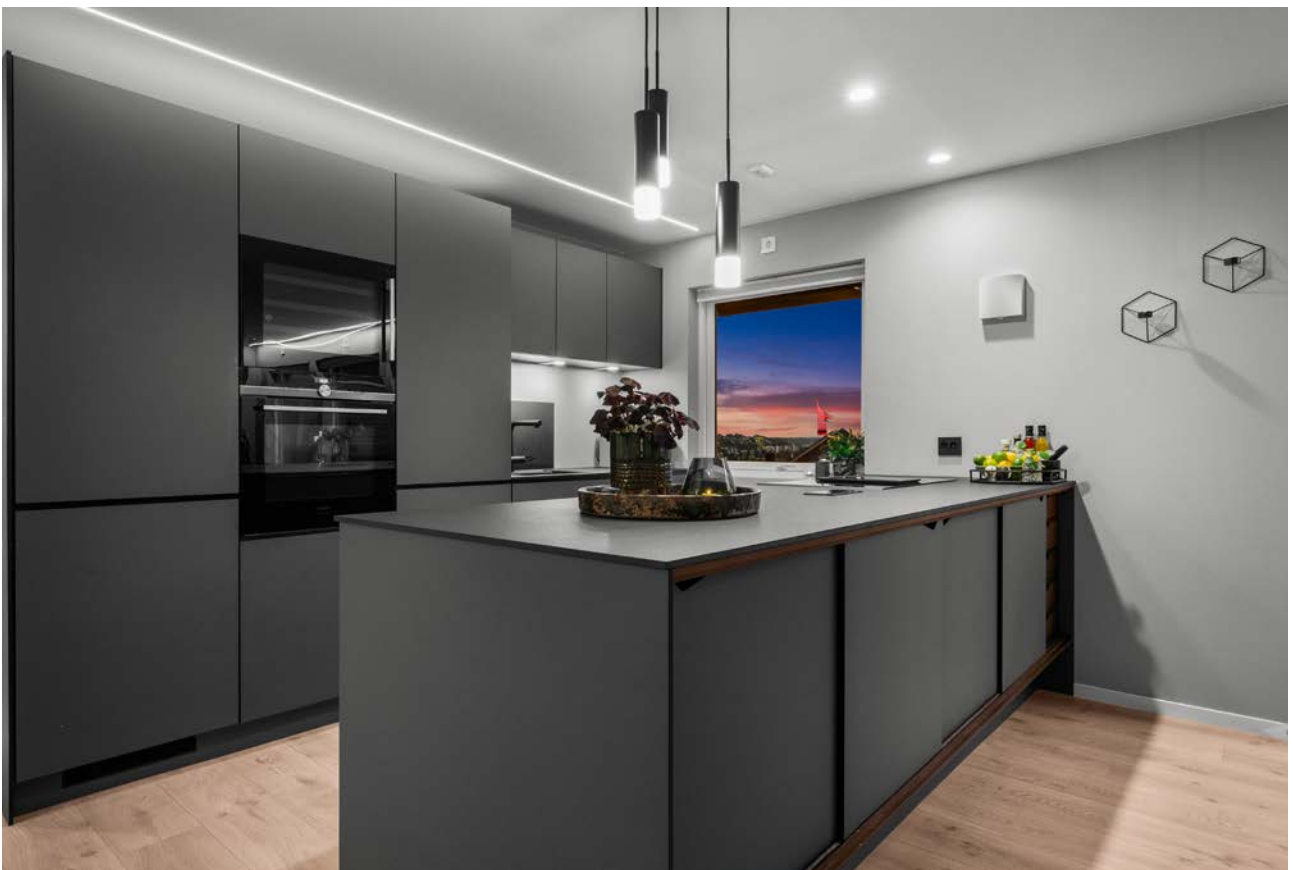
Godt gjort er bedre enn godt sagt"

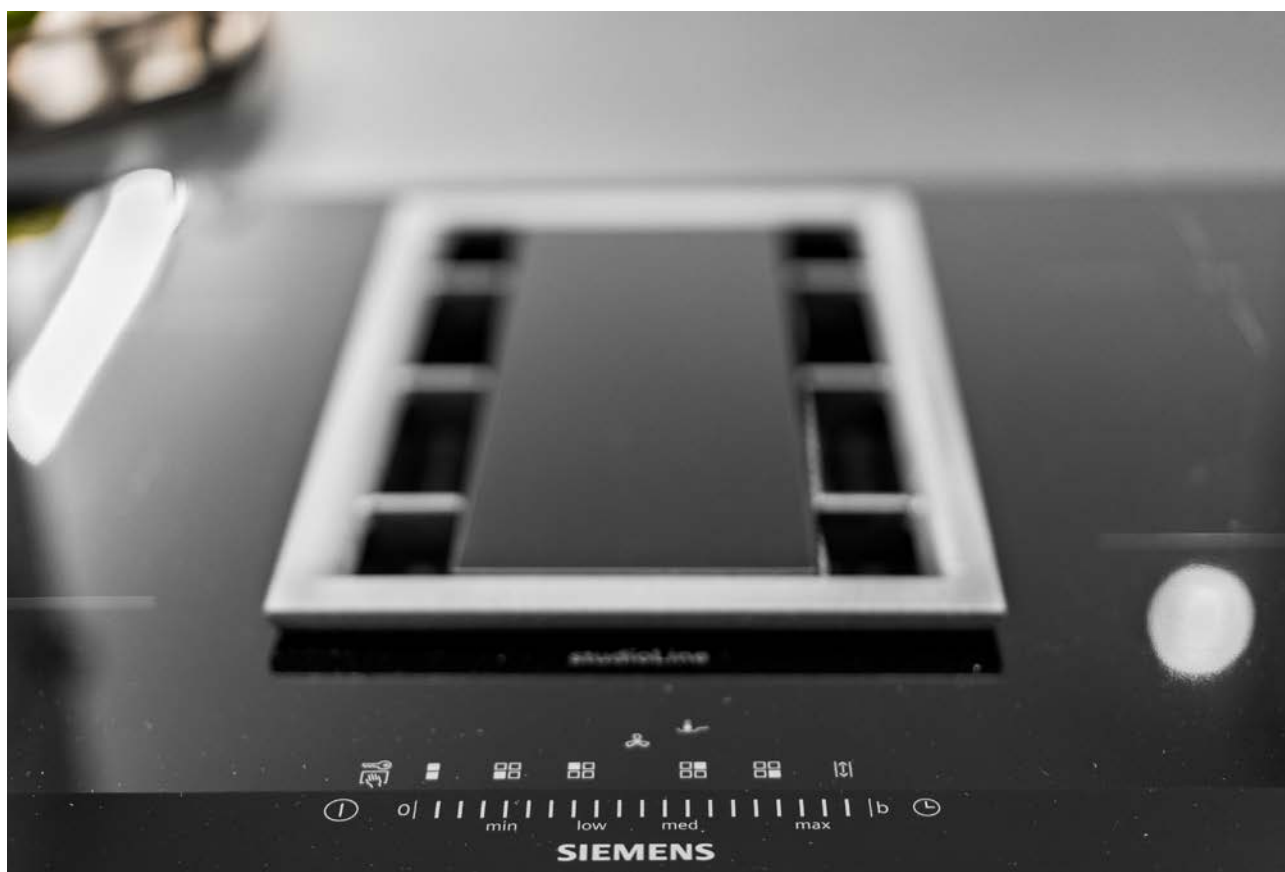
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning























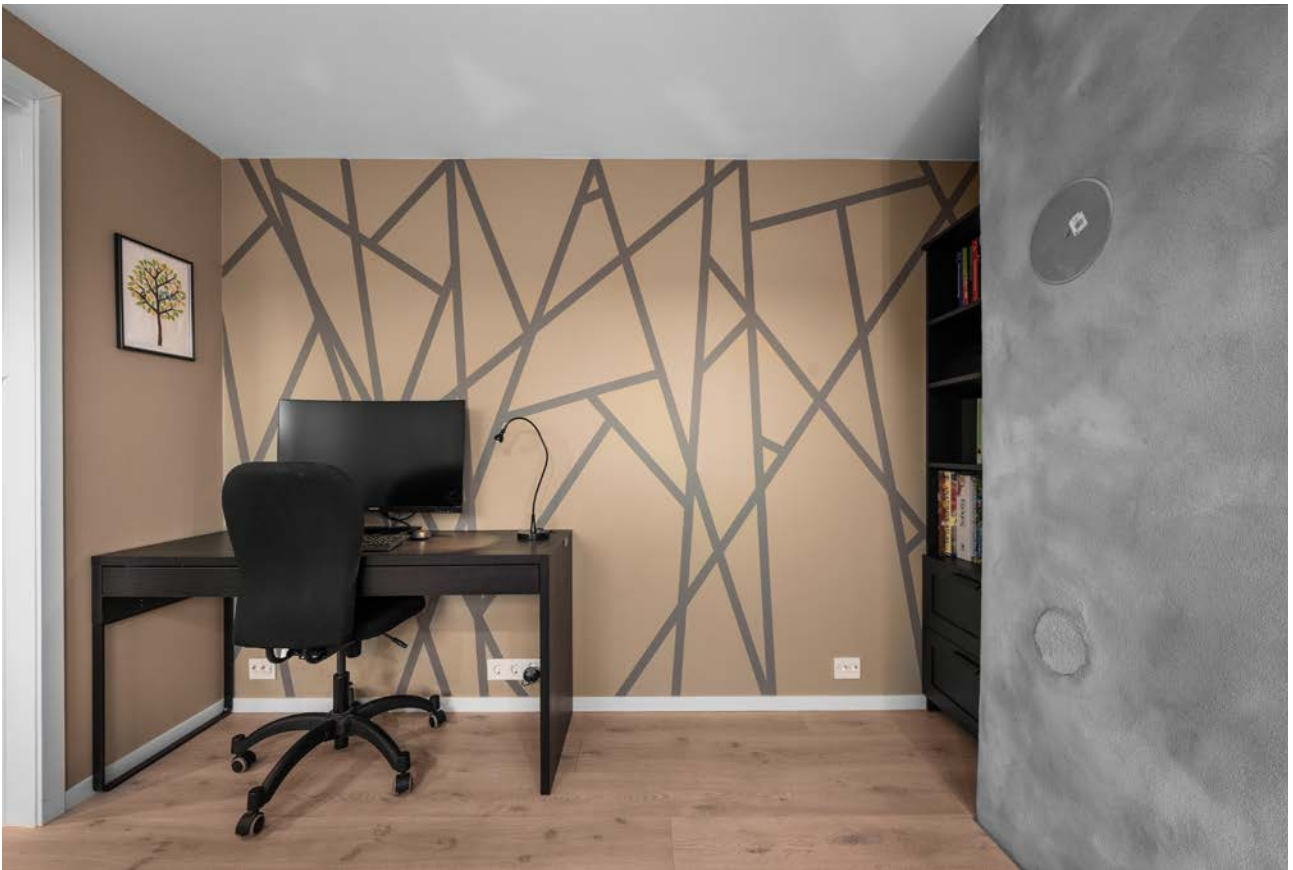




















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Runivegen 15 ligger i et rolig og veletablert boligområde på Rud i Rælingen, med kort vei til både natur, skole, barnehage og daglige servicetilbud. Området passer svært godt for familier, med Joker Rælingen for de daglige innkjøpene og kort vei til Torva barnehage og Rud skole. Marikollen og Sandbekken ungdomsskoler ligger også i nærområdet, mens Rælingen og Strømmen videregående skoler er lett tilgjengelige.

Naturen er tett på, og nærområdet byr på gode muligheter for turer, rekreasjon og aktivitet. Bingsfossen er et hyggelig turmål, og ved Torva idrettsplass finnes blant annet fotballbaner og sandvolleyballbane. Aktivitetshallen ved Rud skole gir ytterligere muligheter for fritidsaktiviteter. For trening og et større utvalg av tilbud er det kort vei til Lillestrøm, hvor du blant annet finner SATS og Fresh Fitness.

Lillestrøm sentrum ligger kun en kort busstur unna og byr på et godt utvalg av butikker, restauranter, kultur- og servicetilbud. Fra Hagastubakken er det hyppige bussavganger, og fra Lillestrøm stasjon går det tog til Oslo sentrum på rundt 20 minutter og Oslo Lufthavn Gardermoen på rundt 30 minutter. Med enkel tilgang til E6 er også bilforbindelsen god.

Rælingen er en kommune i utvikling, samtidig som området rundt Borgen og Øgårdslia har et etablert og hyggelig bomiljø med hovedsakelig eneboliger og annen småhusbebyggelse. Her får du en fin kombinasjon av rolige omgivelser, nærhet til naturen og kort vei til byens fasiliteter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Runivegen 15, 2005 RÆLINGEN

OPPDRAGSNUMMER

17-0092/26

SELGER

Andreas Veie Daling
Hans-Christian Veie Eknes

MATRIKKEL

Gårdsnummer 104, bruksnummer 461, , ideell andel 1/1.
i Rælingen kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

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 728 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på ca. 728.5 m². Skånede tomt. Opparbeidet tomt med bl.a. plen, blomster, grus innkjørsel, støttemurer, utvendige trapper og gangstier, diverse frukttrær og vegetasjon.

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.08.2026. utført av Eduart Kryeziu.

BYGGEÅR

1976

BYGGEMÅTE

Enebolig over to plan med underetasje og første etasje, oppført i 1976. Boligen har en integrert garasje i underetasjen.

Byggegrunnen består av fjell, og boligen er fundamentert på fjell eller faste masser med en såle av betong. Det er støpt gulv i underetasjen.

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker. Det er en støttemur i dekorativ blokk mellom terrassen og hagen.

Dreneringen består av grunnmursbeskyttelse og drenerende masser, med synlige drencplater på deler av grunnmuren. Drenering og etterisolering ble utført på sør- og vestsiden i 2019, mens øvrige grunnmurvegger har drenering av ukjent alder.

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående bordkledning. I underetasjen består ytterveggene av murkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt.

Boligen har et saltak med en takkonstruksjon av A-takstoler i tre og et undertak av rupanel. Taktekkingen er utført med steinbelagte stålblader.

Takrenner og nedløp er av metall. Det er også heldekkende beslag på pipe og ventilasjonskanaler over tak.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Vinduene er av tre, hvorav noen er beslått med aluminium og har 2-lags isolerglass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert med glassfelt. Balkongdøren er i treverk med 2-lags isolerglass. Garasjeporten er en leddport av metall med motor.

Eiendommen har en balkong i trekonstruksjon på en understøttende konstruksjon, med malt terrassebord. Det finnes også terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt en platting. Terrassen er i trekonstruksjon, og det er utvendige trapper i trevirke. Gangstier er anlagt med grus og skiferflis, og innkjørselen har grus. Det er også en plankelaftet hagebod fundamentert på pilarer, med saltak tekket med antatt papp eller shingel.

Pipe: Det er stålpipes. Det ble satt inn stålpipes inn i eksisterende pipeløp i 2022. Ifølge eier ble arbeidet gjort i 2022.

Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon ang. radonmåling. Det er ikke opplyst heller om bygget er utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2022. Fordelingsskap er plassert på baderommet i underetasjen. Deler av vannledningene på kjøkkenet er i kobberør med plast. Stoppekran og lekkasjestopper er plassert på inspeksjonsluke på baderommet i underetasjen. Det er vannkran i terrassen og garasjerom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på bad/wc/vaskerom i underetasjen.
- Elektrisk anlegg: El-anlegget ble oppgradert i 2018 og 2022, og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeid. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entreen i underetasjen. Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsel og brannslukningsapparat.
- Andre installasjoner: Det er lagt inn fiber til boligen. Det er to uttak. Ett i stue i u.etg ved stue/sov.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Det ble observert en del mose på taktekking.

Konsekvens/tiltak: Taktekking bør renses i jevnlig. Ifølge tidligere takstrappport ble taket omtekket i 2008. TG er satt pga. alder og forventet levetid. Samt pga. vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: Tg er satt pga. alder og forventet levetid.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: TG 2 er oppgitt pga aldersslitasje og forventet levetid på takkonstruksjon.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

- Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.

- Det ble observert vertikal sprekkdannelse på yttervegg i garasje. I tillegg ble det ikke observert lufting i underkant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

- Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser.

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom bevegelsene øker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det bør etableres håndløper.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Våtrom > 1 ETASJE > BAD/WC - Generell

Avvik: TG 2 med tanke på mangel av dokumentasjon på utførelse. Gjelder sluk og membran. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

- Våtrom > 1 ETASJE > BAD/WC - Dokumentasjon for våtrom

Avvik:

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

- Våtrom > 1 ETASJE > BAD/WC - Overflater, vegger og himling

Avvik:

- TG 2 er gitt til veggoverflater. Det mangler dokumentasjon på utførelse av mikrosement.

- Våtrom > 1 ETASJE > BAD/WC - Overflater gulv

Avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak:

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

- Våtrom > 1 ETASJE > BAD/WC - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- TG 2 er gitt pga. fall til sluk og ukjent utførelse på membranløsning.

Konsekvens/tiltak:

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fukttinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

- Fuktsikring og drenering

Avvik:

- TG 2 oppgis til de 2 grunnmurveggene som er med ukjent alder på drenering.
- TG 1 gis til drenering som ble utført i 2019.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- TG 2 oppgitt pga sprekk i ytterveggen til garasje.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Andre tomteforhold

Helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Norsk Rørservice og BAD & BYGG VVS OSLO AS

Beskrivelse: Modernisering av bad i 2 etg. (2020). Etablering av nytt bad i 1 etg. (2022).

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Ja, ved etablering av nytt bad 1 etg.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Ja, søkt og godkjent av kommunen ved etablering av bad i 1. etg.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble drenert og etterisolert på sør- og vest-siden av boligen i 2019.

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

Ja

Firmanavn: Skorsteinsspesialisten AS

Beskrivelse: Det ble satt inn ståpipe i eksisterende pipeløp i år 2022. Byggemeldt og godkjent av kommunen.

Arbeid utført av Skorsteinsspesialisten AS.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse: Oppgradering av strømanlegg ifbm. oppussing av bolig.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: El-Kontroll i 2025. Ingen bemerkninger.

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

Ja

Beskrivelse: Lader plassert i garasje.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: EF DRIFT AS

Beskrivelse: EF Drift AS: Byttet støttestolpe, etablering av mur i hage, drenering og etterisolering. Oppussing av terrasse 2019 (egeninnsats og sammen med tømmer i familie).

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere bod/vaskerom er bruksendret til bad/oppholdsrom.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Søknad godkjent av kommunen.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har gjort en del påkostede oppgraderinger.

Noen av oppgraderingene som ble gjort etter eierne overtok boligen:

- Drenering: Det ble drenert og etterisolert på sør- og vest-siden av boligen i 2019.
- Utvidet terrasse og fornyet terrasse. Bygde lettvegg og støttemur ved terrasse.
- Opparbeidet gårdsplass/hage/tomt.
- Malt fasade, balkong og terrasse.
- Byttet/skiftet vinduer, terrassedør og entredør.
- Montert stålppe i den eksisterende pipeløpet. Samt ny peisovn.
- Montert varmepumpe.
- Oppgradert el-anlegg.
- Oppgradert vann og avløpsledninger.
- Fornyte overflater, sanitærutstyr og innredning på badet i 1. etasje.
- Ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer.
- Ny innredning med garderober i soverommene og garderobe i hall m/trapp i u. etasje.
- Bygd nytt bad i U. etasje.
- Oppgradert toalettrom i U. etasje.
- Lagt elektrisk varmekabler på flislagt gulv og varmekabler på flere rom.
- Klargjort for varmekabler på innkjørsel. Trekkør for evt. fremtidig varmekabel i oppkjørsel er lagt i betongsåle ved inngangsdør.
- Oppgradert/fornyte alle innvendige overflater, tillegg isolert veggene osv. Downlights på himling i flere rom.
- Delt kjellerstue i 2 rom. Stue/soverom og hobbyrom.
- Oppgradert overflater i garasjerom samt montert elbillader.

2008:

- Ifølge tidligere takstrapport ble taket omtekket i 2008.

2007:

- leddport av metall med motor og fjernkontroll til garasjen, fra 2007 (ifølge tidligere takst).

2003:

- balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, fra 2003.

1986:

- Tilbygg av terrasse.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig.

Følger reguleringsplan: Regplan for Runivegens forlengelse (plan-ID 021). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til område for boliger med tilhørende anlegg.. 30.08.1965

Følger Kommuneplanens arealdel 2022-2033, ikrafttredelse 15.02.2023. 729 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse.

Det er varslet veiarbeid i Runivegen 10-20, på strekningen mellom Hagastubakken og Knattenvegen. Arbeidet starter 1. september 2026 og er forventet ferdigstilt innen midten av oktober 2026. I anleggsperioden vil veien bli stengt for gjennomkjøring, men beboere vil beholde tilgangen til sine private adkomster. Etter ferdigstillelse er det planlagt asfaltering av gaten.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

OPPVARMING

Det er installert luft-til-luft varmepumpe plassert i trapperommet, peisovn i stue/spisestue i 1. etasje, varmemefolie på gulvet i flere rom samt elektriske varmekabler på flislagt gulv. Ellers elektriske panelovner. Bad/wc i 1. etasje har elektriske varmekabler. Bad/wc/vaskerom i underetasjen har elektriske varmekabler.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en praktisk og integrert garasje i byggets underetasje med plass til én personbil.

Garasjen har elbillader, innlagt strøm og vann. På den romslige gårdsplassen er det i tillegg god plass til flere biler, noe som gir svært gode parkeringsmuligheter for både husstand og gjester.

Innkjørsel og parkeringsareal er pent opparbeidet med grus. Det er klargjort for eventuell fremtidig etablering av varmekabler, med trekkør lagt i betongsålen ved inngangspartiet.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "enebolig" i Runivegen 15, datert 06.04.1976.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte

tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Videre foreligger det følgende:

- Ferdigattest for "bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel" for Runivegen 15, datert 01.09.2026.
- midlertidig brukstillatelse for "sanitæranlegg" i Runivegen 15, datert 01.04.1976.

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

Det er gjort en del endringer fra de originale plantegningene.

U. etg:

2 kjellerboder og vaskerom er slått sammen og er gjort til et stort bad/wc/vaskerom. Kjellerstue er delt i to rom.

Det ene rommet er blitt stue/soverom og den andre rommet er blitt

hobbyrom. Vegg mellom vindfang og hall m/trapp er fjernet og det har blitt entre/hall m/trapp.

2. etg:

Kjøkken og stue er slått sammen og har blitt stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Utvidet begge terrasser.

Det foreligger dokumentasjon på de endringene. Ifølge eier er endringene gjort henholdsvis i 2018/2019, 2020 og 2022. Ferdigattest for badrom i U-etg. foreligger. Her ble to boder og tidligere vaskerom omgjort til et stort badrom, med tilhørende vaskerom.

Hagebod

- Det foreligger ikke tegninger. Ukjent byggeår.

RADONMÅLING

Det foreligger ikke dokumentasjon ang. radonmåling. Det er ikke opplyst heller om bygget er utført med radonsperre.

INNHold

Boligen strekker seg over to plan og inneholder:

1. Etasje:

BRA-i 84 kvm: Trappegang, bad, stue/kjøkken/spisestue og 3 soverom

TBA 92 kvm: Terrasse og balkongareal

U. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Entré/hall m/trapp, bad/vaskerom, stue/soverom, toalettrom og hobbyrom

BRA-e 23 kvm: Integrert garasjerom

Boligen disponerer i tillegg en hagebod på 7 kvm, med tilhørende terrasse på 4 kvm.

STANDARD

1.ETASJE

Stue

Det første som møter deg i stuen er de store panoramavinduene, som gir fantastisk og usjenert utsikt. Stuen er lys og romslig, med en åpen og sosial løsning mot kjøkkenet som blir et naturlig samlingspunkt for både hverdag og fest. Her er det god plass til å møblere med en stor sofagruppe, spisebord og annet ønsket interiør.

De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Stuen har peis som både gir varme og en hyggelig stemning, perfekt for kalde høst- og vinterkvelder. For ekstra komfort er

det lagt varmemefolie i gulvet. Overflatene i boligen er pusset opp i 2018/2019 og 2022. Det er downlights og LED-striper i himling i flere rom.

Kjøkken

Moderne og innbydende kjøkken fra 2018 med gjennomført design, gode arbeidsflater og en stor kjøkkenøy som blir et naturlig samlingspunkt i rommet. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum. Plate over benk. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med integrert ventilator, stekeovn, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator integrert i platetopp med avtrekk ut.

Terrasse/balkong

Fantastiske uteområder med terrasse og balkong på hele 92 m² totalt. Fra boligens hovedsoverom er det direkte adkomst til balkongen, som strekker seg videre over i den romslige terrassen. Her får du svært gode muligheter for å innrede i ulike soner med sittegrupper, spiseplass og beplantning. Et svært attraktivt uterom som virkelig kan nytes gjennom sommerhalvåret.

Bad

Stilrent bad med mikrosement på overflatene, som tilfører rommet et moderne uttrykk. Innredningen er fra 2020 og bidrar til et helhetlig og tidløst preg. Her får du et innbydende bad hvor materialvalg og detaljer spiller fint sammen. Våtrommet er utstyrt med innredning med toppliggende servant, speilskap med integrert belysning over servant, klosett og dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass.

Hovedsoverom

Romslig og lyst hovedsoverom med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og enkel utlufting. Her har du plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt annet ønsket interiør. Rommet har et romslig garderobeskap som gir god plass til oppbevaring av klær og tilbehør. Herfra har du også direkte adkomst til balkong/terrasse.

Soverom II og III

Boligens andre og tredje soverom er også romslige og gir god plass til seng med tilhørende nattbord, skrivebord, garderobe og annet ønsket interiør. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

UETASJE

Entré/hall

Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen er praktisk utformet med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i en romslig garderobe fra 2018/2019. Flislagt gulv med behagelige, elektriske varmekabler sørger for en lun entré, mens luft-til-luft varmepumpe er praktisk plassert i trapperommet.

Stue/soverom

Lyst og allsidig rom som i dag benyttes som stue, men som også kan innredes som et ekstra soverom ved behov. Fra rommet er det adkomst til et separat hobbyrom via en elegant skyvedør i glass, som gir en fin og luftig forbindelse mellom rommene. En fleksibel løsning som gir gode bruksmuligheter og kan tilpasses ulike behov.

Bad/vaskerom

Flislagt bad/vaskerom totalrenovert i 2022 med elektriske varmekabler i gulv og sparklet og malt himling med innfelt LED-lys. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeid. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, badekar, dusjnisje med dusjvegg i herdet glass, speil med integrert belysning og servantunderskap med belysning under. Vaskeromsdelen har en innredning med overskap, underskap og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i porselen. Det er opplegg og plass til vaskemaskin/tørketrommel i innredningen.

Toalettrom

Praktisk toalettrom med direkte adkomst fra entréen. Rommet har flislagt gulv med sokkelfliser, samt sparklete og malte vegg- og himlingsoverflater. Innredningen består av klosett, heldekkende servant med blandebatteri og

speil. Det er installert elektrisk panelovn og skotørker.

UTEOMRÅDE

Flott opparbeidet og skjermet uteområde med en lun og solrik hage som byr på flere naturlige soner og gode muligheter for både lek, aktivitet og avslapning. Her er det god plass til trampoline, fotballmål og andre aktiviteter for barna, samtidig som hagen enkelt kan innredes med hyggelige sitteplasser og grønne innslag etter eget ønske. Selger har siden 2018 betydelig opparbeidet gårdsplass, hage og tomt.

Boligen disponerer også en hagebod på 7 m² med tilhørende terrasse på 4 m², i tillegg til integrert garasje på 23 m² med elbillader. Garasjen har oppgraderte overflater og gir praktisk ekstra oppbevaringsplass. Innkjørselen er klargjort for eventuell fremtidig etablering av varmekabler, med trekkør lagt i betongsålen ved inngangspartiet.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 169 m²

TBA: 96 m²

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED INTEG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 55 m² Entré/hall m/trapp, bad/wc/vaskerom, stue/soverom, toalettrom og hobbyrom

BRA-e: 23 m² Garasjerom

1. etasje

BRA-i: 84 m² Trappegang, bad/wc, stue/kjøkken/spisestue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

92 m² Terrasse- og balkongareal

HAGEBOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kaldt loft er ikke målbart areal. Adkomst fra luke i soveromhimling.

Terrasse er målt ca. areal. Mindre arealavvik på det kan beregnes. Lit vanskelig å måle. Terrasse er utvidet etter eier overtok boligen(2018/19)

Hagebod

Hagebod på ca. 7 kvm og med terrasse/overbygd inngangsparti på ca. 4 kvm. Mønehøyde på ca. 2,25 m.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 8 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 858,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Vanngebyr: kr. 6568,25

Abb. vann privat: kr. 1759,50

Kloakkgebyr: kr. 6984,39

Abb. kloakk privat: kr. 1999,85

Fastpris renovasjon: kr. 2720,00

Renovasjon pr liter: kr. 2201,50

Feiegebyr: kr. 625,00

Totalt: kr. 22 858,-

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

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter og renovasjon.

INFO EIENDOMSSKATT

Rælingen kommune har ikke innført eiendomsskatt.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 599 837,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 8 900 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 222 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 241 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 9 141 490,- (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:

3224/104/461:

16.11.1973 - Dokumentnr: 106496 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0228 Gnr:104 Bnr:344

17.10.1974 - Dokumentnr: 905595 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr 104 gnr 466

11.06.1990 - Dokumentnr: 5561 - Grensejustering

Areal 728.8 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 217237 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:104 Bnr:461

01.01.2024 - Dokumentnr: 141913 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:104 Bnr:461

GRUNNBOKSDATO

03.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

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 kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

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

07.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

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 eiendomsmeidler 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 eiendomsmeidleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at medler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedler 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
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Byggetegninger
Matrikkelrapport
Tinglyste erklæringer/servitutter
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Søderberg og Partners – Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

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 lenger 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 - 1.etasje

Runivegen 15

1.etasje

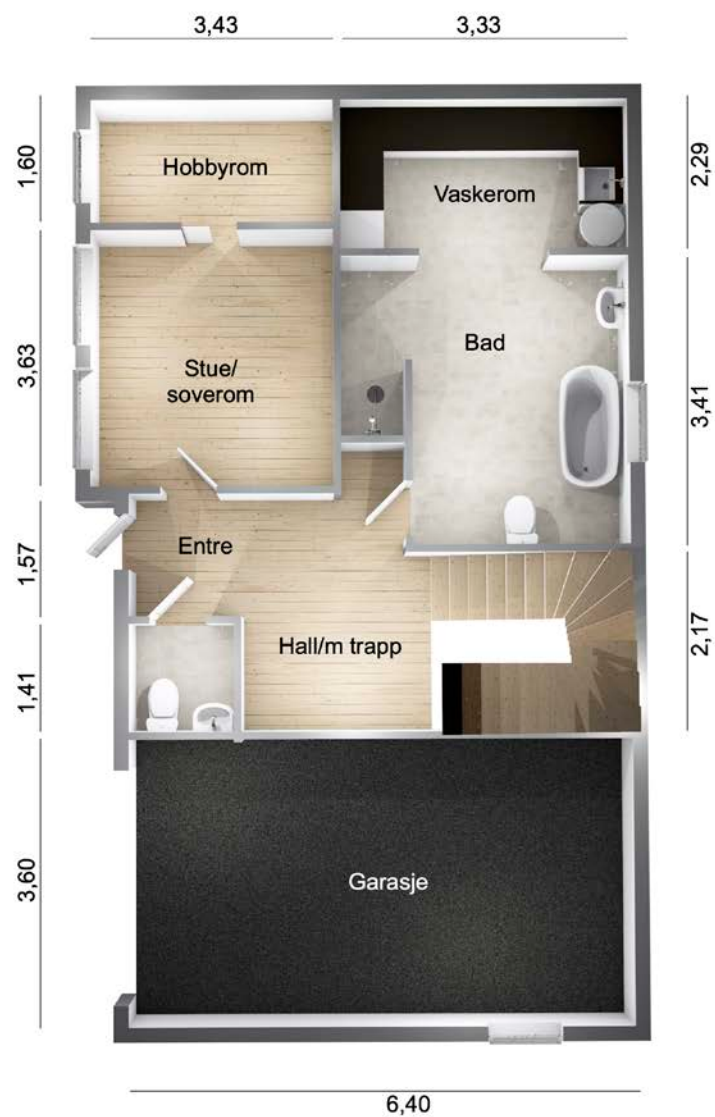


Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Plantegning - U.etasje

Runivegen 15

U.etasje



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

RUNIVEGEN 15

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Byggetegninger

Matrikkelrapport

Tinglyste erklæringer/servitutter

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Søderberg og Partners - Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig over 2 plan med integrert garasje

 Runivegen 15, 2005 RÆLINGEN

 RÆLINGEN kommune

 gnr. 104, bnr. 461

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 21.08.2026

Rapportdato: 01.09.2026

Oppdragsnr.: 11745-1158

Eiendomsverdi ref nr: CU3686

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



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

Norsk takst

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



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

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

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

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med underetasje og 1. etasje. Kaldt loft med adkomst fra luke i soveromshimling i 1. etasje. Det er integrert garasje i byggets U. etasje med plass for 1 personbil. Adkomst til boligen via U. etasje og innertrapper mellom etasjene. Det er balkong med adkomst fra et soverom og terrasse med adkomst fra stue/spisestue.

Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har gjort en del påkostet oppgraderinger både på utvendige og innvendige overflater.

Noen av oppgraderingene som ble gjort etter eierne overtok boligen.

- Drenering: Det ble drenert og etterisolert på sør- og vest-siden av boligen i 2019.
- Utvidet terrasse og fornyet terrasse. Bygde lettvegg og støttemur ved terrasse.
- Opparbeidet gårds plass/hage/tomt.
- Malt fasade, balkong og terrasse.
- Byttet/skiftet vinduer, terrassedør og entredør.
- Montert stålppe i den eksisterende pipeløpet. Samt ny peisovn.
- Montert varmepumpe.
- Oppgradert el-anlegg.
- Oppgradert vann og avløpsledninger.
- Fornyte overflater, sanitærutstyr og innredning på badet i 1. etasje.
- Ny kjøkkeninnredning med kjøkkenøy og integrert hvitevarer.
- Ny innredning med garderobeskap på soverommene og garderobe i hall m/trapp i u. etasje.
- Bygd nytt badrom i U. etasje.
- Oppgradert toalettrom i U. etasje.
- Lagt elektrisk varmekabler på flislagt gulv og varmefolie på flere rom.
- Klargjort for varmekabler på innkjørsel. Trekkør for evt. fremtidig varmekabel i oppkjørsel er lagt i betongsåle ved inngangsdør.
- Oppgradert/fornyte alle innvendige overflater, tillegg isolert veggene osv. Downlights på himling i flere rom.
- Delt kjellerstue i 2 rom. Stue/soverom og hobbyrom.
- Oppgradert overflater i garasjerom samt monterte elbillader.

Det er hagebod på ca. 7 kvm mot sørligste delen av tomta. Det er også p-plasser på gårds plassen.

Boligen holder en generelt god standard på overflater, innredning og sanitærutstyr. Ikke heller feil ang. tekniske installasjoner. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler på befaringsdagen.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller brukslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Enebolig over 2 plan med integrert garasje - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater og er besikket på bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Heldekkende beslag på pipe og ventilasjonskanaler over tak. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldt loft. Takutstikk over balkong og terrasse gir god ventilering. Kaldt loft er delvis isolert. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Etterisolert i følge eier. Yttervegger i Underetasje i murkonstruksjoner, utvendig pusset og malt.

Ifølge eier ble ytterveggene behandlet/malt i 2019. Vinduene er av tre, hvorav noen er beslått med aluminium, og har 2-lags isolerglass. Motorisert terrassemarkise. Vindu i garasjerom og bad/wc av tre med isolerglass og ukjent alder. Vinduer med spalteventil i vinduskarmen. Det er brann- og lydklassifisert entrédør med glassfelt og kodelås (fra 2019), balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, fra 2003. Det er leddport av metall med motor og fjernkontroll til garasjen, fra 2007 (ifølge tidligere takst). Det er balkong på understøttende konstruksjon. Balkong på ca. 21 kvm med adkomst fra et soverom i 1. etasje i trekonstruksjoner. Malt terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner, målt høyde på ca. 90 cm. Balkong ble oppgradert i 2019. Belysning og stikkontakt. Det er terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer) og platting på terreng som ligger inntil boligen. Terrasse med adkomst fra stue/spisestue på ca. 71 kvm i trekonstruksjoner fra 2019. Utv. trapper fra terrasse til hage i trevirke. Støttemur i blokk og lettvegg i trevirke. Motorisert terrassemarkise. Belysning og stikkontakt samt vannkran. Utvendige trapper i trekonstruksjoner. Støttemur mellom terrasse og hage i dekorativ blokk. Utvendig trapper i trevirke. Gangstier med grus og skiferflis. Grus på innkjørsel.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat og flis. Elektriske varmekabler på flislagte gulv og varmefolie på laminatgulv. Veggene har sparklet og malte flater. Plater på vegg i trapperommet. Malt puss på pipeløp. Himlingene har sparklet og malte plater. Akustikk panelplater. Downlights og LED-stripe-lys på himling i flere rom. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Støpt gulv i underetasjen. Ingen visuell avvik ble observert. Det foreligger ikke dokumentasjon ang. radonmåling. Det er ikke opplyst heller om bygget er utført med radonsperre. Det er stålppe. Det ble satt inn stålppe inn i eksisterende pipeløp i 2022. Ifølge eier ble arbeidet gjort i 2022. Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vegg mot terreng er av murkonstruksjoner. To av disse veggene som går mot terreng ble drenert og etterisolert i 2019. Opplysninger oppgitt av eier. Det ble brukt fuktindikator og det ble ikke observert fuktighet.

Beskrivelse av eiendommen

Overflater på innsiden er pusset opp i 2018/19 og 2022.
Det er malt tretrapp. Foliert trappetrinn.
Innvendige dører er profilerte dører fra 2018. Skyvedør i glass mellom stue/soverom og hobbyrom i U. etasje.
Ved visuell befarings ble ikke observert skadedyr eller insekter inn i boligen.
Ikke vurdert på tilstandsnivå.
Garderobe i hall m/trapp og garderobeskap på soverommene.
Innredning fra 2018-2019 ifølge eier.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1 Etasje › Bad/Wc

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover faktura.
Ifølge tidligere tilstandsrapport fra 2018 ble bad oppgradert fra tidligere eier i 2008. Det er ikke opplyst om det ble total renoveret eller ikke. Nåværende eier har kun oppgradert overflater, sanitærutstyr og innredning i 2020. Det foreligger faktura fra rørleggerarbeid.

Bad/Wc: Microsement på gulv og veggoverflater. Sparklet og malt himlingsplater med nedfelt downlights. Klosett, toppliggende servant med underskap og speilskap med belysning. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Plast sluk. Membran med ukjent utførelse. Elektrisk avfukter og tilluft.

Det mangler dokumentasjon på utførelse av membran.
Veggene er med mikrosement. Himlingen har sparklet og malte flater med innfelt downlights.

Gulvet er av mikrosement, med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm. Terskel er på ca. 10 mm.

Gulvet og vegger har antatt smøremembran, og det er plastsluk. Våtrommet har innredning med toppliggende servant, speilskap med integrert belysning over servant, klosett, dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass.

Våtrommet har elektrisk avfukter. Tilluft under dørspalte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg bak dusjsone i trapperommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,4.

Våtrom › Underetasje › Bad/wc/vaskerom

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura og kontrollerklæringer.
Baderom ble etablert i 2022 og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeid i våtrommet.

Bad/wc/vaskerom:

Flislågt gulv og vegger, sparklet og malt himling med innfelt LED striper-lys. Vegghengt toalett, badekar, dusjnise med dusjvegg i herdet glass og speil med integrert belysning. Servantunderskap med belysning under. Innredning med overskap, underskap og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i porselen til vaskerommet. Opplegg og plass til vaskemaskin/tørketrommel inn i innredningen. Varmtvannsbereider på 200 liter. Fordelingsskap til rør i rør system. Plast lang sluk i dusjnise og plast sluk på vaskerom delen. Elektriske varmekabler på gulv og elektrisk avfukter (2 stk). Tilluft.

Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeid i våtrommet.
Veggene er med fliser på vegg, og himlingen er sparklet og malt med innfelt LED striper-lys.

Våtrommet har flislågt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm og terskel på ca. 20 mm.

Membransystemet på vegg er montert på en XPS - våtromsplater.

PCI Lastogum på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm. Våtrommet har innredning med toppliggende servant, speil med integrert belysning, veggmontert toalett, badekar, dusjnise med dusjvegg i herdet glass, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vaskekum i vaskerommet.
Innredning med overskap, underskap og benkeplate i laminat. Våtrommet har 2 stk. elektriske avfukter og tilluft under dørspalte.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Vegg i dusjsone er murvegg. Det er foretatt fuktmålinger med fuktindikator i dusjsone og ingen unormale verdier er observert. Baderom er fra 2022.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum. Plate over benk. Kjøkkenøy. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vinskapp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator integrert i platetopp med avtrekk ut.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislågt gulv og sokkelfiser. Sparklet og malte veggoverflater og himling.
Klosett, heldekkende servant, blandebatteri, speil over servant. Elektrisk panelovn og skotørker.
Veggventil med naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskep. Fordelingsskap plassert på baderommet i U. etasje. Del av vannledninger på kjøkkenet i kobberrør med plast.

Stoppekran og lekkasjestopper plassert på inspeksjonsluke på baderommet i U. etasje.

Vannkran i terrassen og garasjerom.

Synlige avløpsrør er i plast. Oppgradert i 2018 og 2022

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmen. Ventilert fra nyere dato unntatt veggventiler i garasjerom.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe plassert i trapperommet. Peisovn i stue/spisestue i 1. etasje. Varmefolie på gulvet i flere rom samt elektriske varmekabler på flislågt gulv. Ellers elektriske panelovner.

Ikke funksjonsteste på befaringsdagen. Fungerer normalt ifølge eier. Ikke opplyst om feil eller mangler.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på baderom i U. etasje.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. El-anlegget ble oppgradert i 2018 og 2022 i forbindelse med oppussing. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeid. Automatsikringer. Sikringsskap plassert i entre i U. etasje.

Røykvarsel og brannslukningsapparat.

Det er innlagt fiber i boligen og nettverkuttak finnes i stue og kjellerstue/sov.

Ikke funksjonstestet. Fungerer som det skal ifølge eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell. Det er synlig fjell nær bygget.

Beskrivelse av eiendommen

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Det er synlig drensplater på grunnmur under balkong og forsiden av bygget.

Mangler drensliste/kantliste på noen steder.

Det ble drenert og etterisolert på sør- og vest-siden av boligen i 2019.

Øvrige grunnmur vegger med ukjent alder.

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, og fundamentert på fjell/faste masser med såle av betong samt støpt gulv i underetasjen.

Støttemur mellom terrasse og hage av dekorativ blokk.

Det er skrånende terreng. Det er bygd støttemur på øverste siden av huset, slik at vann som kommer fra terrenget ledes bort fra grunnmuren.

Avløpsrørene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

Opparbeide tomt med plen, blomster, frukttrær, vegetasjon, grus på innkjørsel, gårdsplass samt grus og skifer på gangstien. Det er bygd utvendige trapper mot terreng.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig over 2 plan med integrert garasje

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

Det er gjort en del endringer fra de originale plantegningene.

U. etg:

2 kjellerboder og vaskerom er slått sammen og er gjort til et stort bad/wc/vaskerom. Kjellerstue er delt i to rom. Den ene er blitt stue/soverom og den andre rommet er blitt hobbyrom. Vegg mellom vindfang og hall m/trapp er fjernet og det har blitt entre/hall m/trapp.

2. etg:

Kjøkken og stue er slått sammen og har blitt stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Utvidet begge terrasser.

Det foreligger dokumentasjon på de endringene. Ifølge eier er endringene gjort henholdsvis i 2018/2019, 2020 og 2022.

Ferdigattest for badet i U-etg. foreligger. Her ble to boder og tidligere vaskerom omgjort til et stort badet, med tilhørende vaskerom.

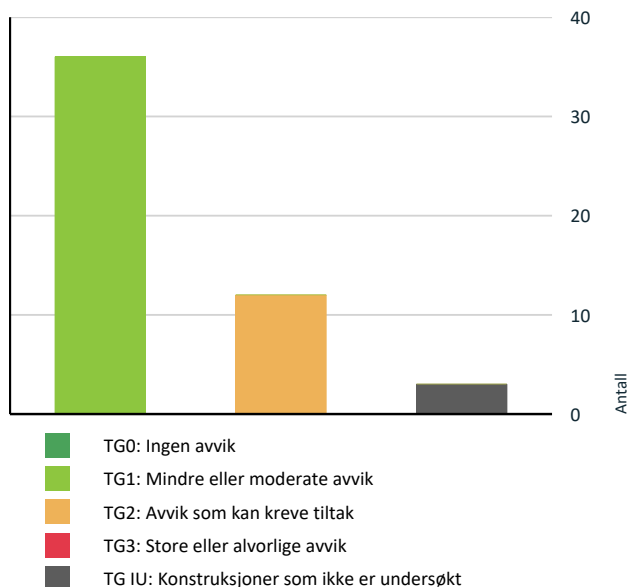
Hagebod

- Det foreligger ikke tegninger

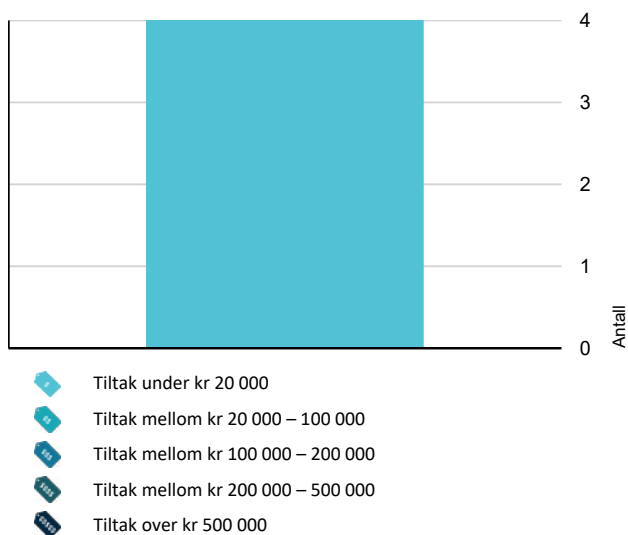
Det foreligger ikke tegninger. Ukjent byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Ved bruk av taksten er innholdet lest og godkjent av eier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 2 plan med integrert garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. [Gå til side](#)
- ! Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED INTEGRERT



Byggeår
1976

Kommentar
Ifølge tidligere tilstandsrapport

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

Standard

Enebolig over 2 plan med underetasje og 1. etasje. Integrert garasje i boligens U. etasje. Adkomst til boligen via U. etasje og innertrapper mellom etasjene. Det er balkong med adkomst fra et soverom i 1. etasje og adkomst fra bakkeplan. Det er terrasse med adkomst fra stue i 1. etasje og adkomst fra bakkeplan. Opparbeidet tomt med diverse blomsterbed, frukttrær, vegetasjon, plen, grus på innkjørsel og parkeringsplassen, gangstier, utvendige trapper, sportsbod/hagebod i enden av tomta osv.

Nåværende eiere kjøpte boligen i 2018 og har gjort flere oppgraderinger både på utvendige og innvendige overflater, el-anlegg, røropplegg m.fl. i de siste årene. Integrert garasje i U. etasje med ladeboks til elbil innlagt strøm og vann.

Vedlikehold

Godt vedlikehold. Boligen fremstår som god velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Tilbygg av terrasse.
1986	Tilbygg	Tilbygg av terrasse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det ble observert en del mose på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Taktekking bør renses i jevnlig. Ifølge tidligere taktrapport ble taket omtekket i 2008.

- TG er satt pga. alder og forventet levetid. Samt pga. vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Heldekkende beslag på pipe og ventilasjonskanaler over tak.

Vurdering av avvik:

- Tg er satt pga. alder og forventet levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldt loft.

Takutstikk over balkong og terrasse gir god ventilering. Kaldt loft er delvis isolert.

Vurdering av avvik:

- TG 2 er oppgitt pga aldersslitasje og forventet levetid på takkonstruksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Etterisolert i følge eier. Yttervegger i Underetasje i murkonstruksjoner, utvendig pusset og malt.

Ifølge eier ble ytterveggene behandlet/malt i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.
- Det ble observert vertikal sprekke dannelse på yttervegg i garasje. I tillegg ble det ikke observert lufting i underkant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom bevegelsene øker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, hvorav noen er beslått med aluminium, og har 2-lags isolerglass. Motorisert terrassemarkise.
Vindu i garasjerom og bad/wc av tre med isolerglass og ukjent alder.
Vinduer med spalteventil i vinduskarmen

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør med glassfelt og kodelås (fra 2019), balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, fra 2003. Det er leddport av metall med motor og fjernkontroll til garasjen, fra 2007 (ifølge tidligere takst).

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong på understøttende konstruksjon.
Balkong på ca. 21 kvm med adkomst fra et soverom i 1. etasje i trekonstruksjoner. Malt terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner, målt høyde på ca. 90 cm. Balkong ble oppgradert i 2019.
Belysning og stikkontakt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer) og platting på terreng som ligger inntil boligen.
Terrasse med adkomst fra stue/spisestue på ca. 71 kvm i trekonstruksjoner fra 2019. Utv. trapper fra terrasse til hage i trevirke. Støttemur i blokk og lettvegg i trevirke. Motorisert terrassemarkise. Belysning og stikkontakt samt vannkran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Støttemur mellom terrasse og hage i dekorativ blokk. Utvendig trapper i trevirke. Gangstier med grus og skiferflis. Grus på innkjørsel.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat og flis. Elektriske varmekabler på flislagte gulv og varmemefolie på laminatgulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har sparklet og malte flater. Plater på vegg i trapperommet. Malt puss på pipeløp. Himlingene har sparklet og malte plater. Akustikk panelplater. Downlights og LED-stripe-lys på himling i flere rom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Støpt gulv i underetasjen. Ingen visuell avvik ble observert.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon ang. radonmåling. Det er ikke opplyst heller om bygget er utført med radonsperre.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålppe. Det ble satt inn stålppe inn i eksisterende pipeløp i 2022. Ifølge eier ble arbeidet gjort i 2022.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Vegg mot terreng er av murkonstruksjoner. To av disse veggene som går mot terreng ble drenert og etterisolert i 2019. Opplysninger oppgitt av eier.
Det ble brukt fuktindikator og det ble ikke observert fuktighet.
Overflater på innsiden er pusset opp i 2018/19 og 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malt tretrapp. Foliert trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det bør etableres håndløper.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører fra 2018. Skyvedør i glass mellom stue/soverom og hobbyrom i U. etasje.

TG 1U Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved visuell befarig ble ikke observert skadedyr eller insekter inn i boligen.
Ikke vurdert på tilstandsnivå.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobe i hall m/trapp og garderobeskap på soverommene.
Innredning fra 2018-2019 ifølge eier.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover faktura. Ifølge tidligere tilstandsrapport fra 2018 ble bad oppgradert fra tidligere eier i 2008. Det er ikke opplyst om det ble total renoveret eller ikke. Nåværende eier har kun oppgradert overflater, sanitærutstyr og innredning i 2020. Det foreligger faktura fra rørleggerarbeid.

Bad/Wc: Microsement på gulv og veggoverflater. Sparklet og malt himlingsplater med nedfelt downlights. Klosett, toppliggende servant med underskap og speilskap med belysning. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Plast sluk. Membran med ukjent utførelse. Elektrisk avfukter og tilluft.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- TG 2 med tanke på mangel av dokumentasjon på utførelse. Gjelder sluk og membran. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.



1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det mangler dokumentasjon på utførelse av membran.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med mikrosement. Himlingen har sparklet og malte flater med innfelt downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- TG 2 er gitt til veggoverflater. Det mangler dokumentasjon på utførelse av mikrosement.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er av mikrosement, med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm. Terskel er på ca. 10 mm.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet og vegger har antatt smøremembran, og det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
- TG 2 er gitt pga. fall til sluk og ukjent utførelse på membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med toppliggende servant, speilskap med integrert belysning over servant, klosett, dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avfukter. Tilluft under dørspalte.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg bak dusjsone i trapperommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,4.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura og kontrollerklæringer. Baderom ble etablert i 2022 og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeid i våtrommet.

Bad/wc/vaskerom:

Flislagt gulv og vegger, sparklet og malt himling med innfelt LED striperlys. Vegghengt toalett, badekar, dusjnise med dusjvegg i herdet glass og speil med integrert belysning. Servantunderskap med belysning under. Innredning med overskap, underskap og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i porselen til vaskerommet. Opplegg og plass til vaskemaskin/tørketrommel inn i innredningen. Varmtvannsbereider på 200 liter. Fordelingsskap til rør i rør system. Plast lang sluk i dusjnise og plast sluk på vaskerom delen. Elektriske varmekabler på gulv og elektrisk avfukter (2 stk). Tilluft.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeid i våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med fliser på vegg, og himlingen er sparklet og malt med innfelt LED striperlys.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm og terskel på ca. 20 mm.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membransystemet på vegg er montert på en XPS - våtromsplater. PCI Lastogum på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med toppliggende servant, speil med integrert belysning, veggmontert toalett, badekar, dusjnisje med dusjvegg i herdet glass, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vaskekum i vaskerommet.

Innredning med overskap, underskap og benkeplate i laminat.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har 2 stk. elektriske avfukter og tilluft under dørspalte.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Vegg i dusjsone er murvegg. Det er foretatt fuktmålinger med fuktindikator i dusjsone og ingen unormale verdier er observert. Baderom er fra 2022.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum. Plate over benk. Kjøkkenøy. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vinskap, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator integrert i platetopp med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap. Fordelingsskap plassert på baderommet i U. etasje. Del av vannledninger på kjøkkenet i kobberrør med plast.

Stoppekran og lekkasjestopper plassert på inspeksjonsluke på baderommet i U. etasje.
Vannkran i terrassen og garasjerom.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

TOALETTRUM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og sokkelfliser. Sparklet og malte veggoverflater og himling.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Klosett, heldekkende servant, blandebeholder, speil over servant. Elektrisk panelovn og skotørker.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Veggventil med naturlig ventilasjon.

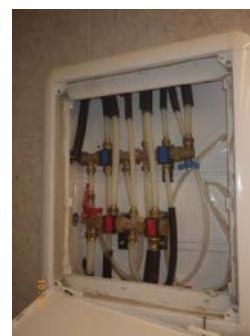
Årstall: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse



Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast. Oppgradert i 2018 og 2022

Årstall: 2022 Kilde: Eier



! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på badetrom i U. etasje.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmen. Ventiler fra nyere dato unntatt veggventiler i garasjerom.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe plassert i trapperommet. Peisovn i stue/spisestue i 1. etasje. Varmefolie på gulvet i flere rom samt elektriske varmekabler på flislagt gulv. Ellers elektriske panelovner. Ikke funksjonsteste på befaringsdagen. Fungerer normalt ifølge eier. Ikke opplyst om feil eller mangler.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. El-anlegget ble oppgradert i 2018 og 2022 i forbindelse med oppussing. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeid. Automatsikringer. Sikringssskap plassert i entre i U. etasje.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsel og brannslukningsapparat.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er innlagt fiber i boligen og nettverkuttak finnes i stue og kjellerstue/sov.

Ikke funksjonstestet. Fungerer som det skal ifølge eier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell. Det er synlig fjell nær bygget.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Det er synlig drengsplater på grunnmur under balkong og forsiden av bygget. Mangler drengsliste/kantliste på noen steder. Det ble drenert og etterisolert på sør- og vest-siden av boligen i 2019. Øvrige grunnmur vegger med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- TG 2 oppgis til de 2 grunnmurveggene som er med ukjent alder på drenering.
- TG 1 gis til drenering som ble utført i 2019.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, og fundamentert på fjell/faste masser med såle av betong samt støpt gulv i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- TG 2 oppgitt pga. sprekk i ytterveggen til garasje.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Støttemur mellom terrasse og hage av dekorativ blokk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er skrånende terreng. Det er bygd støttemur på øverste siden av huset, slik at vann som kommer fra terrenget ledes bort fra grunnmuren.

TG 1U Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrørene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Opparbeide tomt med plen, blomster, frukttrær, vegetasjon, grus på innkjørsel, gårdsplass samt grus og skifer på gangstien. Det er bygd utvendige trapper mot terreng.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Hagebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Det er planketlaftet hagebod på ca. 7 kvm med overbygd terrasse på ca. 4 kvm. Benyttes som hagebod. Ukjent byggeår.

Vedlikehold

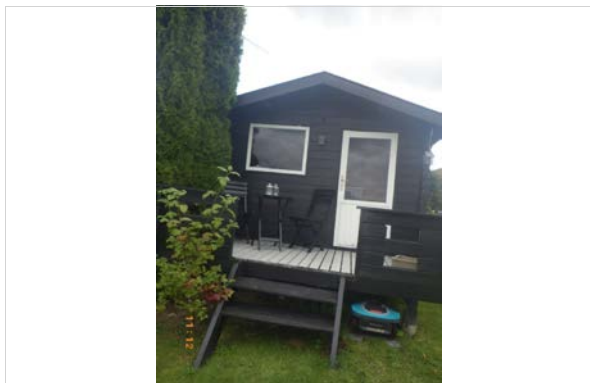
Normal vedlikehold med normal bruksslitasje.

Beskrivelse

Planketlaftet hagebod. Fundamentert i pilarer. Adkomst via utvendige trapper og terrasse på ca. 4 kvm i trekonstruksjoner. Takkonstruksjon i tre. Saltak form. Antatt tekket med papp/shingel. Tregulv. Vindu i tre med isolerglass. Hvit entredør med isolerglass. Innlagt strøm. Rakkverk og terrasse med terrassebord. Normal standard ihht. dagen funksjoner.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Men noen oppgraderinger bør påregnes i ettertid.

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



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

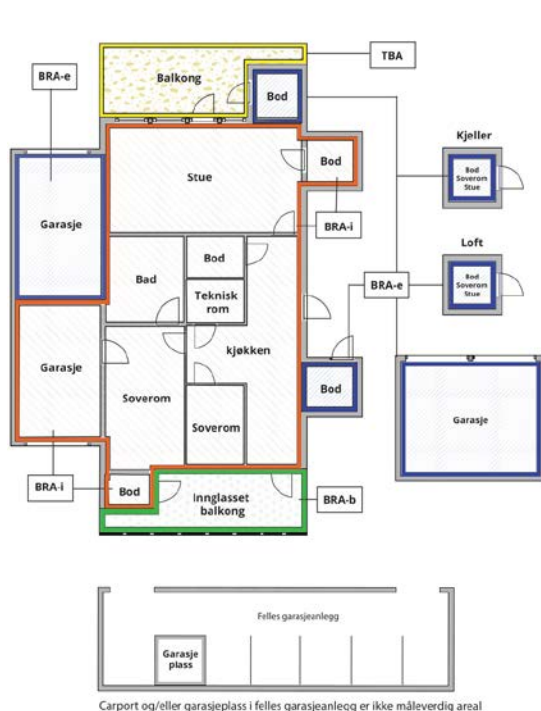
Hva er målverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over 2 plan med integrert garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	84			84	92
Underetasje	55	23		78	
Loft					
SUM	139	23			92
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Trappegang, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken/spisestue		
Underetasje	Entré/hall m/trapp, bad/wc/vaskerom, stue/soverom, toalettrom, hobbyrom	Garasjerom	
Loft			

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kaldt loft er ikke målbart areal. Adkomst fra luke i soveromhimling.

Terrasse er målt ca. areal. Mindre arealavvik på det kan beregnes. Lit vanskelig å måle. Terrasse er utvidet etter eier overtok boligen(2018/19)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort en del endringer fra de originale plantegningene.

U. etg:

2 kjellerboder og vaskerom er slått sammen og er gjort til et stort bad/wc/vaskerom. Kjellerstue er delt i to rom. Den ene er blitt stue/soverom og den andre rommet er blitt hobbyrom. Vegg mellom vindfang og hall m/trapp er fjernet og det har blitt entre/hall m/trapp.

2. etg:

Kjøkken og stue er slått sammen og har blitt stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Utvidet begge terrasser.

Det foreligger dokumentasjon på de endringene. Ifølge eier er endringene gjort henholdsvis i 2018/2019, 2020 og 2022. Ferdigattest for badrom i U-etg. foreligger. Her ble to boder og tidligere vaskerom omgjort til et stort badrom, med tilhørende vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort en del arbeid i boligens U. etasje i forbindelse med etablering av badrom. Samt behandling av overflater. Det ble satt stålppe på den eksisterende pipeløp.

Hagebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		7		7	4
SUM		7			4
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Hagebod på ca. 7 kvm og med terrasse/overbygd inngangsparti på ca. 4 kvm. Mønehøyde på ca. 2,25 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Ukjent byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Hans-Christian Veie Eknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	104	461		0	728.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Runivegen 15

Hjemmelshaver

Daling Andreas Veie, Eknes Hans-Christian Veie

Kommentar

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med integrert garasje i Runivegen som ligger i et meget attraktivt boligområde på Rud i Rælingen. Det er gode rekreasjonsmuligheter i Østmarka, ved Marikollen, Sandbekken og langs Nitelva.

Eiendommen har meget sentral beliggenhet og det er bla. kort avstand til Lillestrøm og Strømmen. Her finner man det man trenger av forretninger, spisesteder, treningssentre og caféer.

I tillegg er det gode tilbud i området i forhold til offentlig kommunikasjon. Det er busstopp i Øvre -og Nedre Rælingsveg.

Fra Lillestrøm er det hyppige avganger med tog til Oslo og Flytog til Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

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

Eiet tomt på ca. 728.5 m². Skånede tomt. Opparbeidet tomt med bl.a. plen, blomster, grus innkjørsel, støttemurer, utvendige trapper og gangstier, diverse frukttrær og vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Bebyggelsen

Nærområdet består i hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring AS	1403584			
Kommentar				
Ikke opplyst om type forsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	21.08.2026	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.08.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.08.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	21.08.2026	Tidligere takst ble fremvist på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	Tilstandsrapport
2	01.09.2026	Tilstandsrapport
3	03.09.2026	Tilstandsrapport
4	03.09.2026	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0092/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans-Christian Veie Eknes	Andreas Veie Daling
Gateadresse	
Runivegen 15	
Poststed	Postnr
RÆLINGEN	2005
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	1403584

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: HVE, AVD

Document reference: 17-0092/26

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

EF Drift AS: Byttet støtte stolpe, etablering av mur i hage, drenering og etterisolering. Oppussing av terrasse 2019 (egeninnsats og sammen med tømrer i familie).

Arbeid utført av

EF DRIFT AS

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

Beskrivelse

Tidligere bod/vaskerom er bruksendret til bad/oppholdsrom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad godkjent av kommunen.

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0092/26

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Christian Veie Eknes	92060cfa9c3ed92bb5a1e b9824ce37cd9e3b21a7	19.08.2026 18:48:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Veie Daling	eea0792262b214090a371 5c4684f9357c25f2696	19.08.2026 18:47:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0092/26

- 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>



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 20.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	461	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Runivegen 15, 2005 RÆLINGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 729 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	021
Navn	Regplan for Runivegens forlengelse
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.1965



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 20.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	461	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Runivegen 15, 2005 RÆLINGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 20.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	461	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Runivegen 15, 2005 RÆLINGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 519,76 kr
Feiing	595,00 kr
Renovasjon	4 354,13 kr
Vann	8 518,85 kr
Sum	21 987,74 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	15%	163 m2	40.30	1/1	0 %	6 568,25 kr	3 284,12 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1759.50	1/1	0 %	1 759,50 kr	879,75 kr
Kloakkgebyr	15%	163 m2	42.85	1/1	0 %	6 984,39 kr	3 492,19 kr
Abb. kloakk privat	15%	1 Ab	1999.85	1/1	0 %	1 999,85 kr	999,92 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2720.00	1/1	0 %	2 720,00 kr	1 360,00 kr
Renovasjon pr liter	25%	140 liter	15.72	1/1	0 %	2 201,50 kr	1 100,75 kr
Feiegebyr	0%	1 LØP	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	312,50 kr
					Sum	22 858,49 kr	11 429,23 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RUNIVEGEN 15	Beregnet areal	728.5
Etablert dato	06.11.1973	Historisk oppgitt areal	728,8
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	104/461
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	104/461
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	03.03.2017			
Annen forretningstype	03.03.2017			104/141, 104/142, 104/457, 104/461
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	03.03.2017			
Annen forretningstype	03.03.2017			104/141, 104/166, 104/178, 104/461
Forretning over eksist. matrikkelenhet	25.05.2010			
Annen forretningstype	25.05.2010			0228-104/344, 0228-104/435, 0228-104/465, 104/142, 104/178, 104/279, 104/291, 104/426, 104/461
Planlagt fradeling	13.03.1990			104/166 (-57), 104/461 (57)
Planlagt fradeling	13.03.1990			104/166 (3), 104/461 (-3)
Planlagt fradeling	13.03.1990			
Sammenslåing	17.10.1974	2228		0228-104/466 (-439), 104/461 (439)
Sammenslåing	17.10.1974	2228		
Fradeling av grunneiendom	16.11.1973	2221		0228-104/344 (-227), 104/461 (227)
Kart- og delingsforretning	16.11.1973	2221		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646828.15	614715.64	0	Ja	728.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DALING ANDREAS VEIE F060193*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RUNIVEGEN 15 2005 RÆLINGEN	Bosatt (B)
EKNES HANS-CHRISTIAN VEIE F300193*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RUNIVEGEN 15 2005 RÆLINGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Runivegen 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2005 RÆLINGEN	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	205 Rud 5	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Rud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150465656		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 150465656: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	163
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	163
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.02.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Runivegen 15	H0101	104/461	163	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	84	0	84	0	0	0
U01	0	79	0	79	0	0	0

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Rælingen KNR 3224 - GNR 104 / BNR 461 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

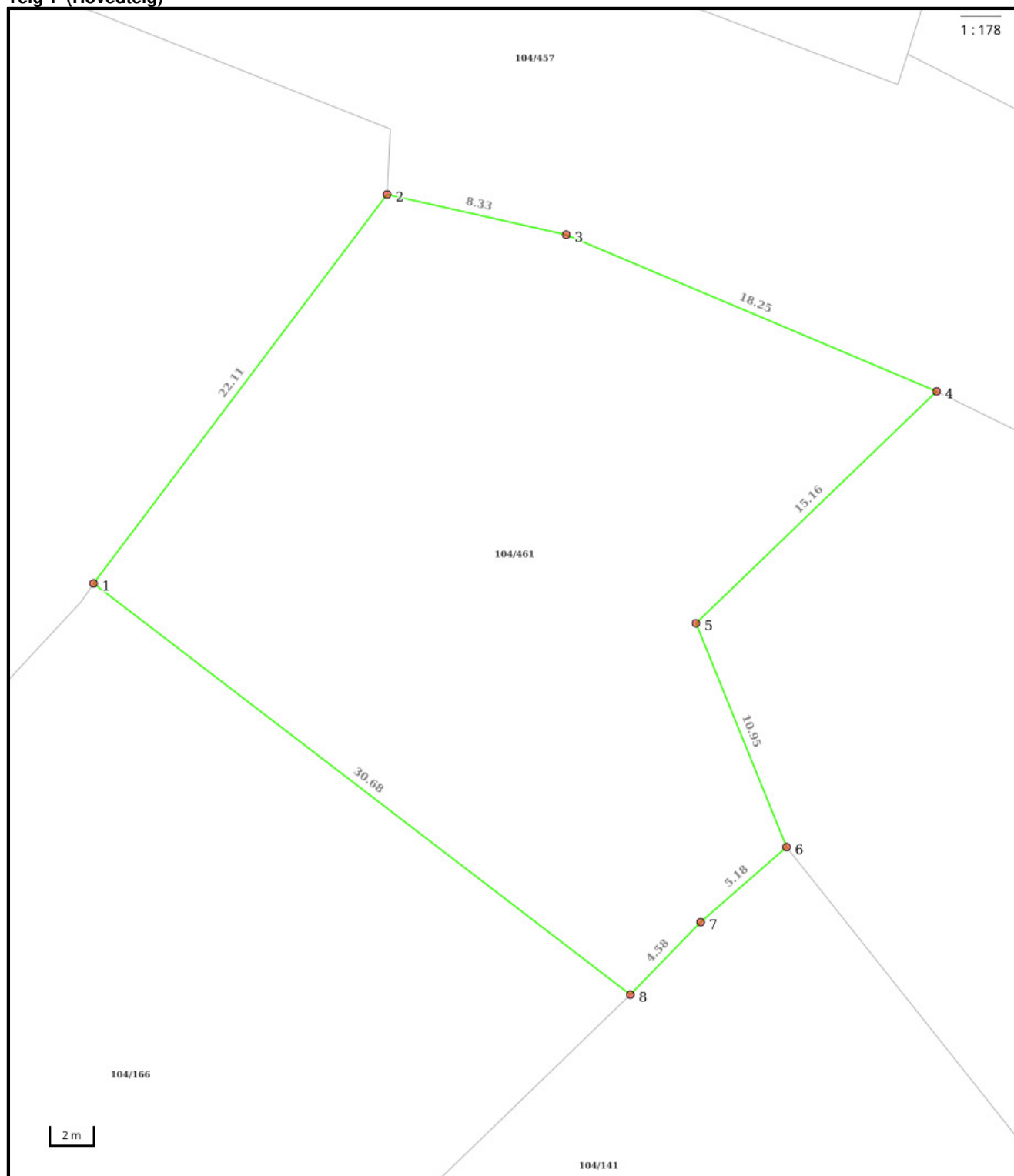
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)**Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 728,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

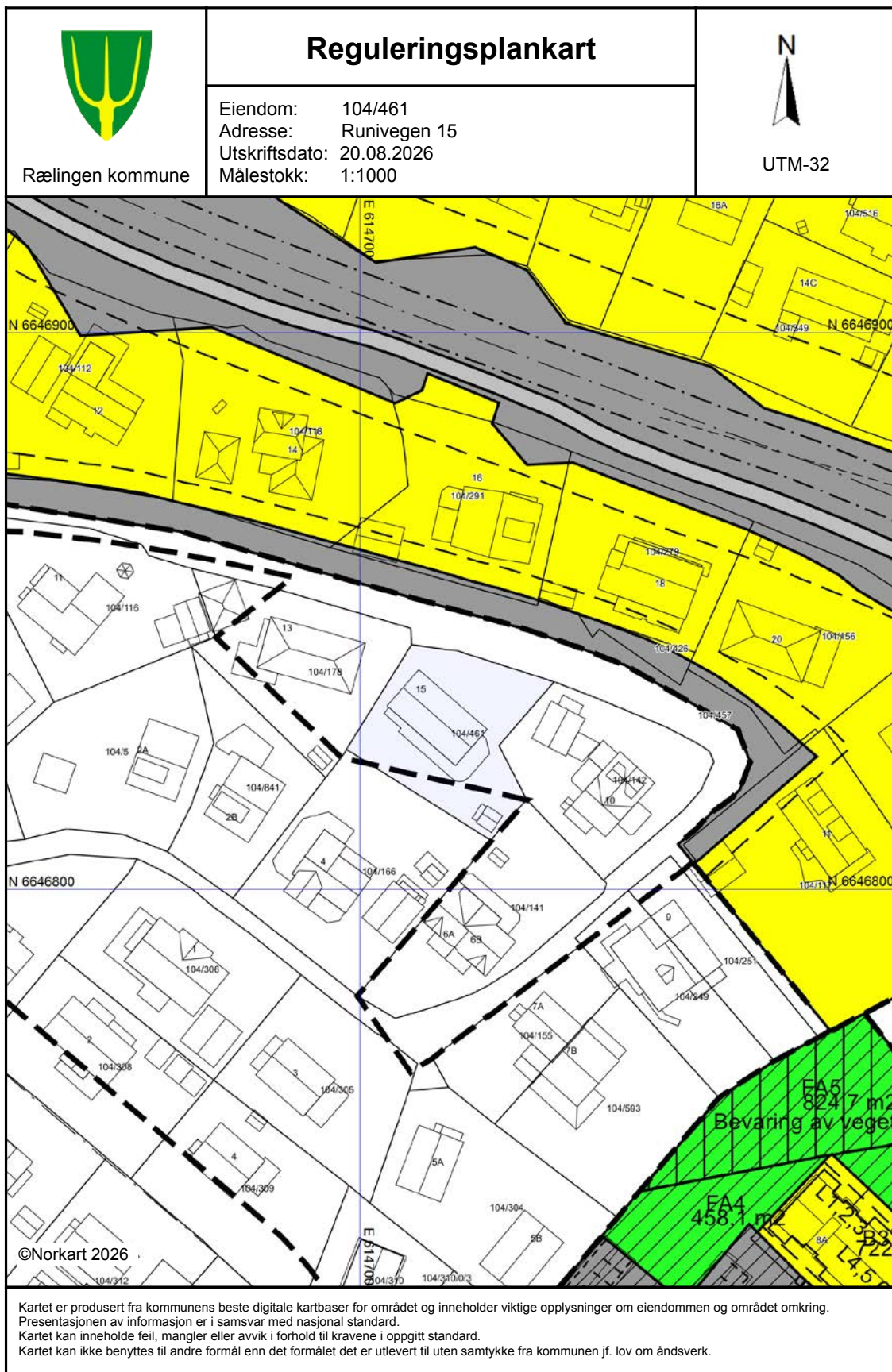
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 825,15	614 697,64	22,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 646 843,94	614 709,30	8,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 646 842,85	614 717,56	18,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 646 837,29	614 734,94	15,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 646 825,82	614 725,02	10,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 646 816,08	614 730,03	5,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 646 812,33	614 726,46	4,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 646 808,77	614 723,58	30,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

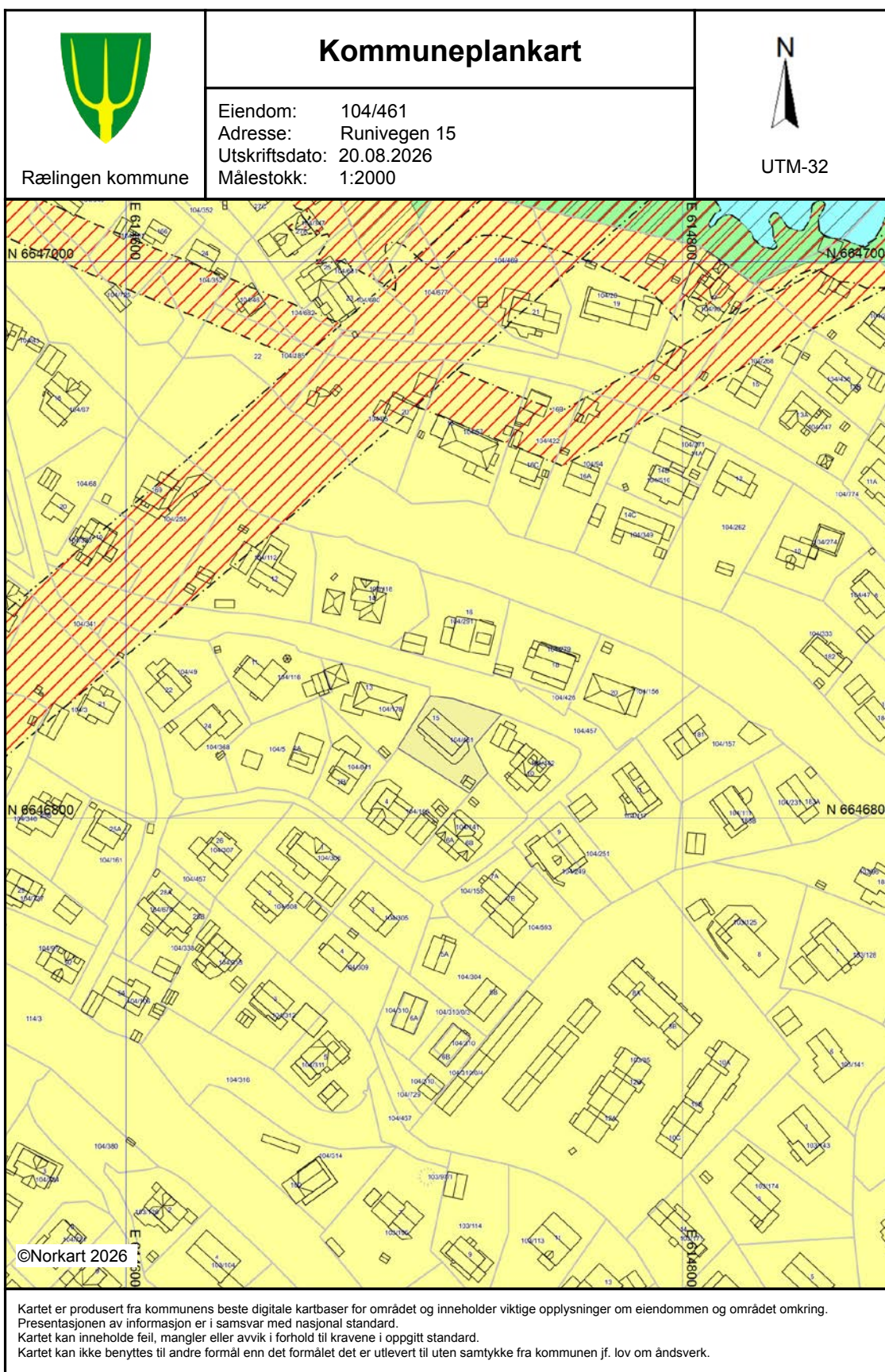
Reguleringsplan PBL 2008

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

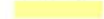
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Abo

Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Friluftsområde - eksisterende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



..+.

21.08.2026

Matrikkel: 3224/104/461/0/0

Adresse: Runivegen 15, 2005 RÆLINGEN

Dato siste feiing
02.08.2023

Dato siste tilsyn:
14.03.2024 – uten avvik
Forhold som har en betydning for brannsikkerheten: Under tilsynet ble det bemerket at det sto en bokhylle foran sotluka, sotluka skal være lett tilgjengelig.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474

Lørenskog

Telefon 67 91 04 00

E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på

www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110

Org.nr.: NO 976 634 438



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

- Det skal være minst ett sløkkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet

Hege Halden

Seksjonsleder

konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Til mottakere iht. liste

Deres referanse:

Vår referanse:

2026/3204-1 HABSHA

Dato:

25.08.2026

Nabovarsel: Veiarbeid i Runivegen 10–20

Hei!

Vi ønsker med dette å varsle om kommende veiarbeid i Runivegen del 2 (Runivegen 10–20), på strekningen mellom Hagastubakken og Knattenvegen.

Arbeidet starter mandag 1. september og er forventet ferdigstilt innen midten av oktober 2026. Arbeidet starter i krysset mellom Knattenvegen og Runivegen, og flytter seg suksessivt videre.

I anleggsperioden vil veien bli stengt for gjennomkjøring. Beboere vil beholde tilgangen til sine private adkomster. Avhengig av hvor du bor, vil innkjøring skje enten via Hagastubakken/Knattenvegen eller direkte via Runivegen. I tilfelle dere ikke kommer inn i deres avkjørsel pga. pågående veiarbeid, kan dere parkere langs Runivegen uten fare for bot i arbeidsperioden. Biler må ikke stå i veien for andre trafikanter eller maskiner. Det er bare å ta kontakt med fagarbeiderne våre ute på anlegget dersom du er usikker på hvor du skal kjøre inn, ut eller parkere.

For å ivareta sikkerheten og sikre god trafikkavvikling, ber vi både gående og kjørende om å følge skiltingen, vise hensyn og være ekstra oppmerksomme på det pågående arbeidet.

Spørsmål eller merknader kan rettes til prosjektleder Habib Shahidzade på e-post: habib.shahidzade@ralingen.kommune.no. Alternativt kan anleggsleder kontaktes direkte på stedet ved oppstart.

Vedlagt finner du skiltplan for det planlagte arbeidet.

Besøksadresse:

Bjørnholtgatan 6, 2008 Fjerdingby

Postadresse:

Postboks 100
2025, FJERDINGBY

Telefon:

63 83 50 00

E-post:

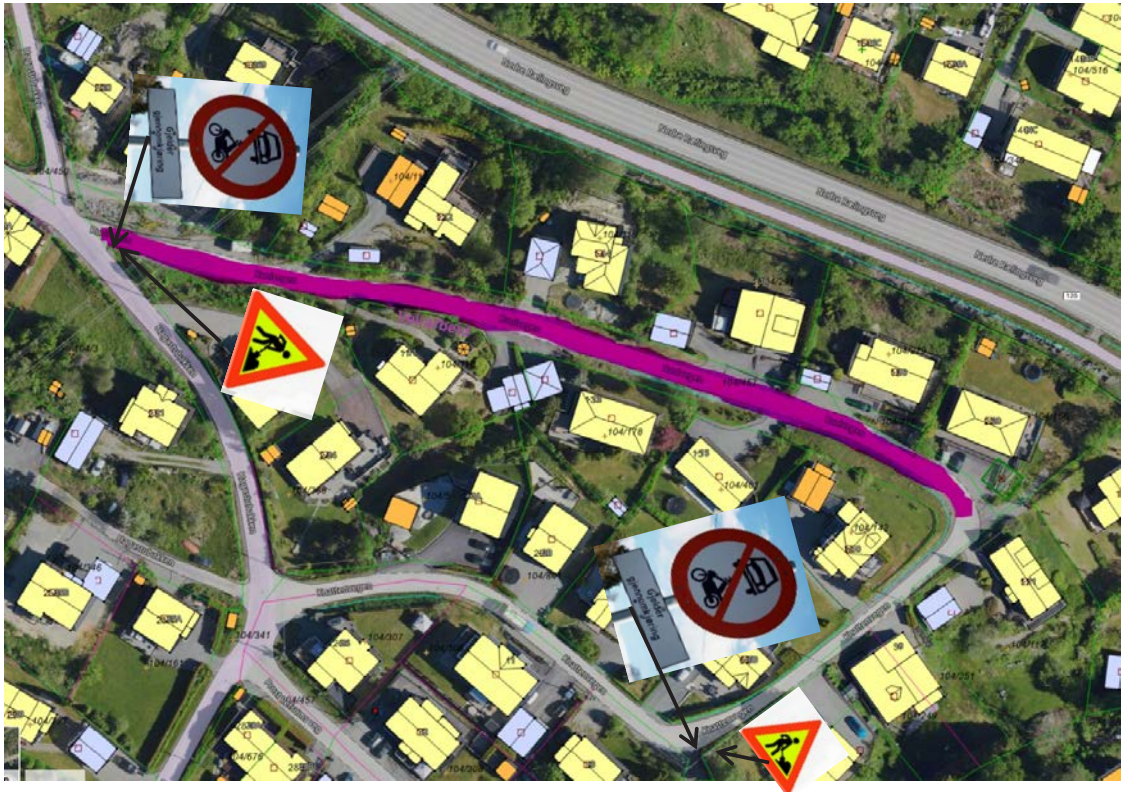
postmottak@ralingen.kommune.no

Org.nr.:

952 540 556



2026/3204-1



Med hilsen

Habib Shahidzade

Prosjektleder og rådgivning, vei
Rælingen kommune

Side 2 av 2



Hans-Christian Eknes
Runivegen 15
2005 Rælingen

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2021/16923-Ali	104/461/0/0	208/26	01.09.2026
	Jafari Beck			

FERDIGATTEST

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

Byggested:	Runivegen 15, 2005 Rælingen
Gnr/bnr/fnr/snr:	104/461/0/0
Ansvarlig søker:	Hans-Christian Eknes
Tiltakshaver:	Hans-Christian Eknes

Kommunen gir herved ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, 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 bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel den 28.08.2026.

Tiltaket gjelder endring av 2 boder i boligens underetasje. Bodene er planlagt slått sammen med eksisterende vaskerom til nytt vaskerom/bad.

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

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

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

Postadresse:
Postboks 100
2025 FJERDINGBY

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6,
2008 Fjerdingby

Organisasjonsnummer: 952 540 556
Hjemmeside: www.ralingen.kommune.no

E-post:
postmottak@ralingen.kommune.no

Telefon: 63835000
Bankgiro: 1503 18
66194



RÆLINGEN KOMMUNE

Med hilsen

Lena Hammer
plan- og bygningssjef

Ali Jafari Beck
ingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

i henhold til bygningslovens §99
meddeles herved

forenebolig..... adr.:Runivegen 15.....

gnr.104..... bnr.461..... i Rælingen

Eier:Tom G. Bengtson..... adr.:Knattenvegen 4.....

Anmerkninger:

1. Puss utvendig ikke utført
2. Hobbyrom ikke ferdig
3. 2 stk. dører i kjeller ikke montert
4. Noe planering gjenstår.

Gjenpart sendt: Leif Momkvist, Nybakk, 2008 Fjerdingby
Anders Bjørnstad, Boks 83, 2101 Skarnes
Folkeregisteret, Løvenstad
Rørleggerkontrollør, her og Feiermester, her
ooo 0 ooo

Besiktigelsen for midlertidig brukstillatelse er foretatt den ..1/4-76..
av ...Einar Berntsen.....

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes
innensept. 1976.....

Rælingen komm. bygningskontroll den ...6/4-76....

.....
bygningsjef

.....
Avdelingsingeniør

BRUKSATTEST FOR SANITERANLEGG

(Adm.navn) Lind-Bekk Rørleggerbedrift A/S

Ekraavn. 3, 2010 Strømmen

Etter besiktigelse foretatt den 1/4-76 gis herved midlertidig
bruksattest av sanitæranlegget på eiendommen

Runivegen 15 gnr. 104 bnr. 461

Om ferdigattest ønskes, skal skjema for ferdigbesiktigelse av
sanitæranlegget innsendes til ingeniørvesenet. Sanitæranlegget vil da
bli inspisert, og en ferdigattest vil bli utskrevet under forutsetning
av at anlegget er i orden.

Merknader:

1. P.V.C.-rørene i garasjen må kles inn med brannherdig materiale.

Kopi: Byggherre Tom Gunnar Bengtson
Bygningsvesenet

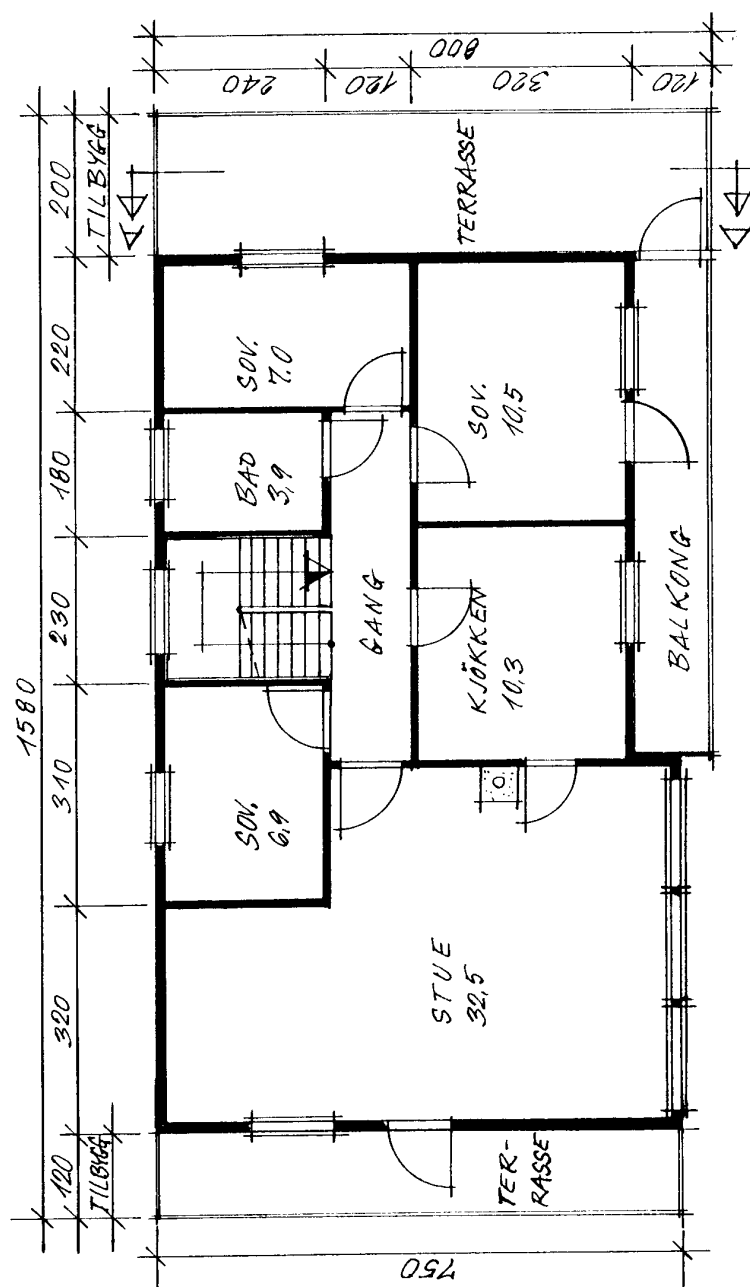
Erling Rørlegger
Rørleggerkontrollør

Rælingen... den 1. april 1976

Hans Chr. Berggraf
Hans Chr. Berggraf
avd.ing.

RÆLINGEN TEKNISK STAT

02.01.1986

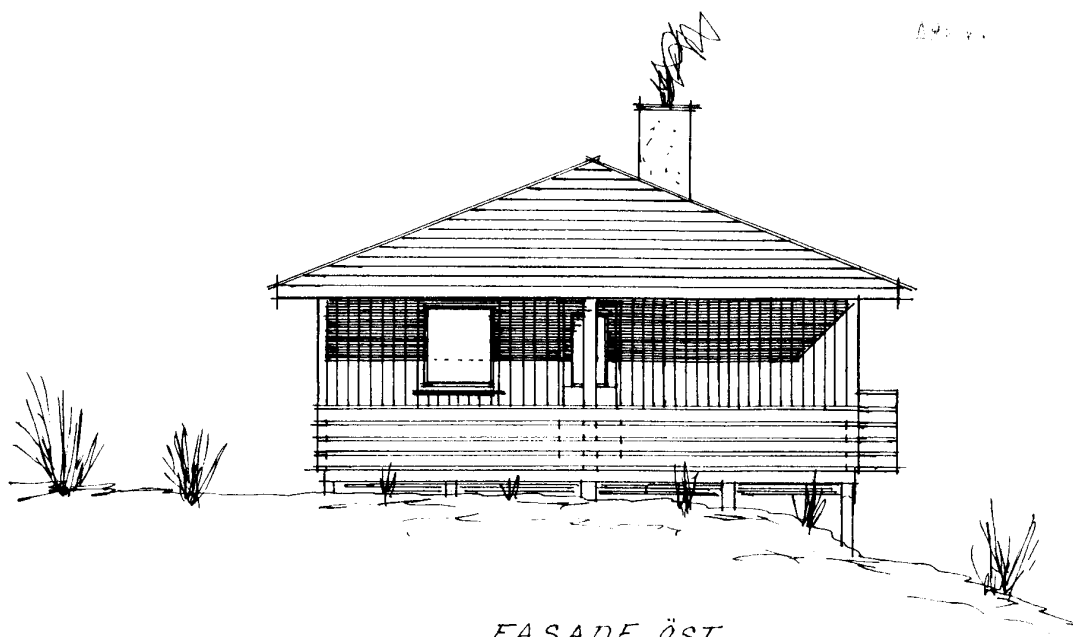


PLAN 1. ETASJE

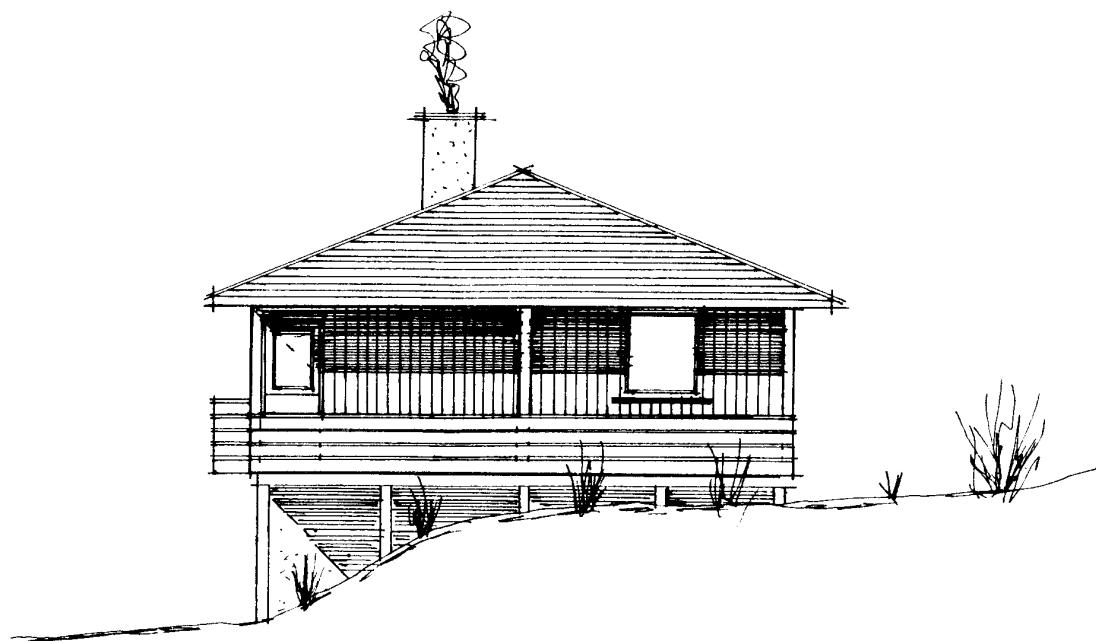
Dato 1986.04.19	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100		
				Erstatning for:	Erstattet av:
ENEBOLIG PLAN 1. ETASJE TILBYGG: TERRASSE TOM G. BENGTSON RUNIVEGEN 15					
Henvising:		Beregning:			

09. MAI 1986

Ansøker:



FASADE ÖST



FASADE VEST

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
1986. 04. 19			1:100		
ENEBOLIG FASADE ÖST OG VEST TOM G. BENGTSON RUNIVEGEN 15				Erstatning for:	Erstattet av:
				GNR. 104 BNR. 461	
Henvisning:		Beregning:			

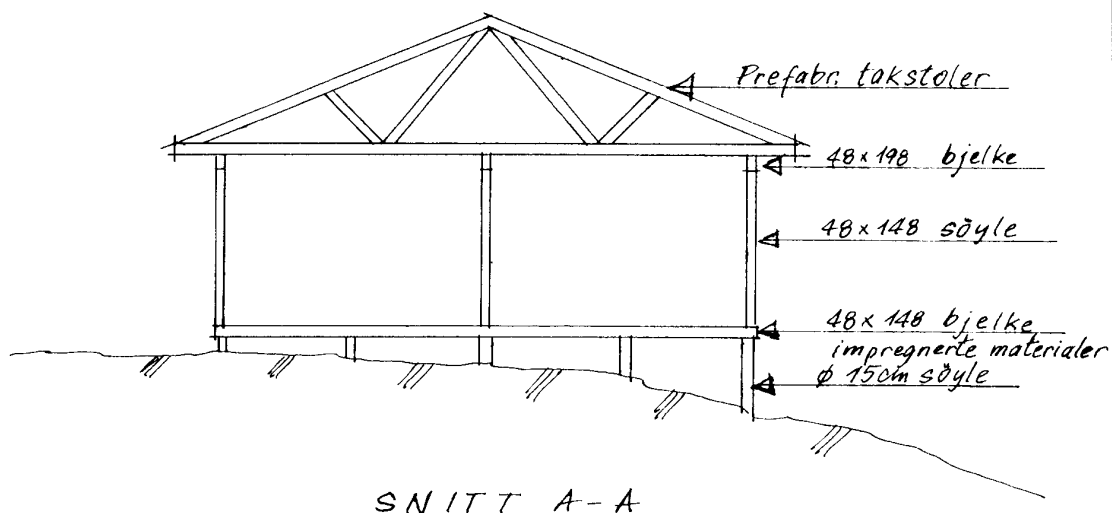
RÆLINGEN TEKNISK ETAT
 02.10.1986
 1446

FASADE NORD

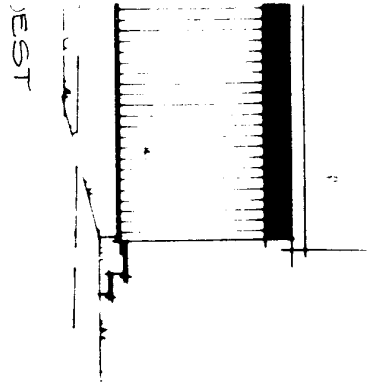
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
1986.04.19	<i>WJG</i>		1:100		
ENEBOLIG FASADE NORD TILBYGG: TERRASSE TOM G. BENGTSON RUNIVEGEN 15				Erstatning for:	Erstattet av:
				GNR. 104 BNR. 461	
Henviisning:		Beregning:			

08. MAI 1976

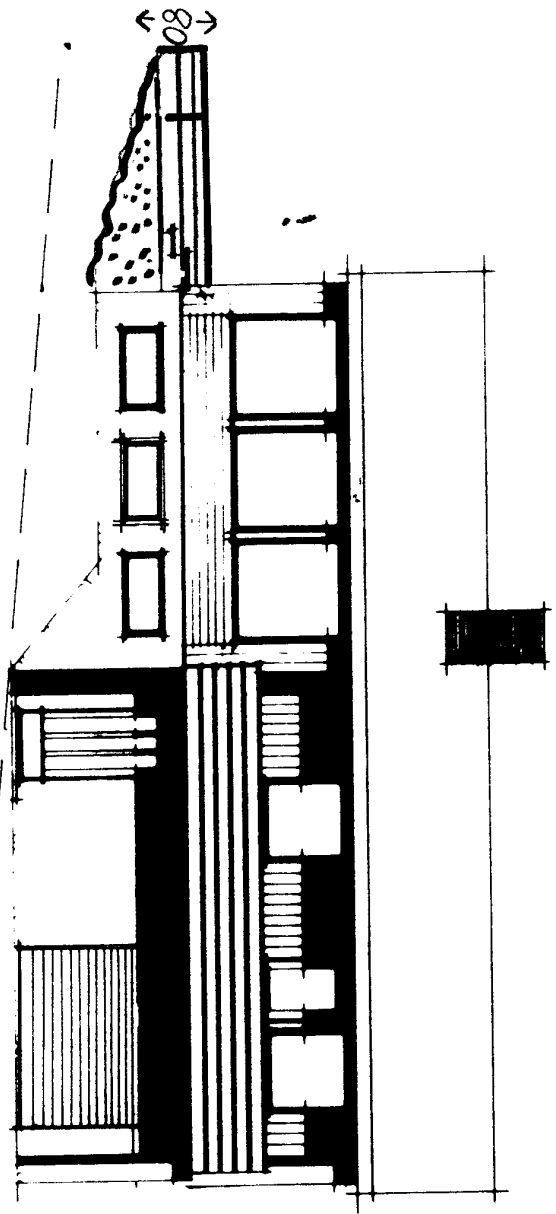
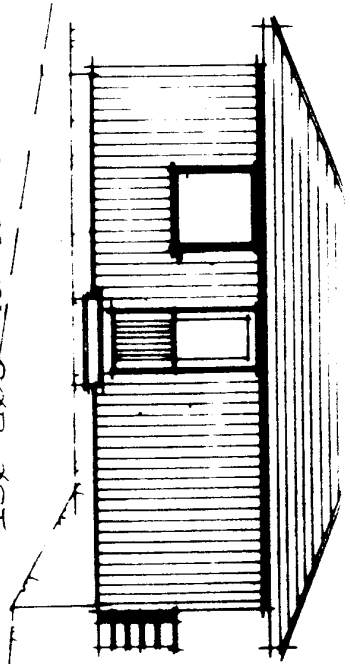
A3.1.1



Dato 1986.04.19	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100		
				Erstatning for:	Erstattet av:
ENEBOLIG SNITT A-A TOM G. BENGTSON RUNIVEGEN 15				GNR. 104 BNR. 461	
Henvisning:		Beregning:			



FASADE MOT SØR-ØST

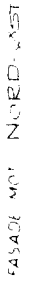
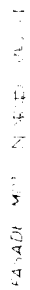
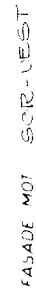
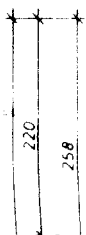


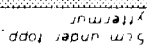
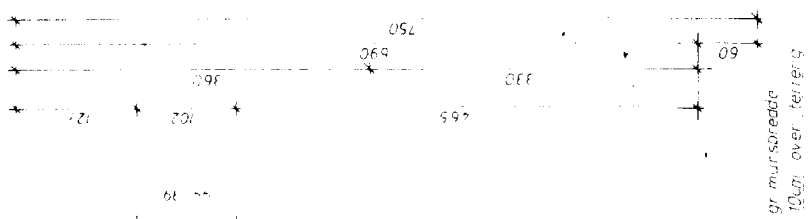
FASADE MOT NORD-ØST

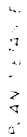
nuværende terr

1 skt a 120
14 a 170

RÆLINGEN KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksnr.
009872	ED.
10.07.95	
Art. lade P	
Art. lade S	81.1962
Lrt.	Dok.nr.
Kategori	







MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
Kommune RÆLINGEN		J.nr. 22/90
		Målebrev nr. 2221
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 104	Bnr. 461	Festenr.
	Bruksnavn/adresse RUNIVEGEN 15		
Areal	728.8		

Dagbokstempel

TINGLYST

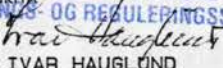
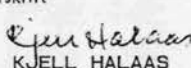
11 JUNI 1990

NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT

DAGBOKNR: 5561

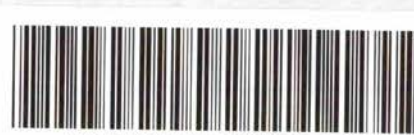
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13.03.1990
Rekvirent	TOM G. BENGTON OG ASLAUG BENGTON
Bestyrer	KJELL HALAAS
Forretning	KARTFORRETNING MED GRENSEJUSTERING MOT GNR.104 BNR.166 FRA 104/461 TIL 104/166: 2.8 m2. FRA 104/166 TIL 104/461: 56.9 m2. TIL STEDE: (104/166) ASLAUG BENGTON V/TEDDY BENGTON. (104/461) TOM G. BENGTON. (104/141) IVAR NORDAHL.

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
RÆLINGEN	03.05.90	 IVAR HAUGLUND	 KJELL HALAAS

Tinglysing	
Dagbokstempel	Tinglysstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)



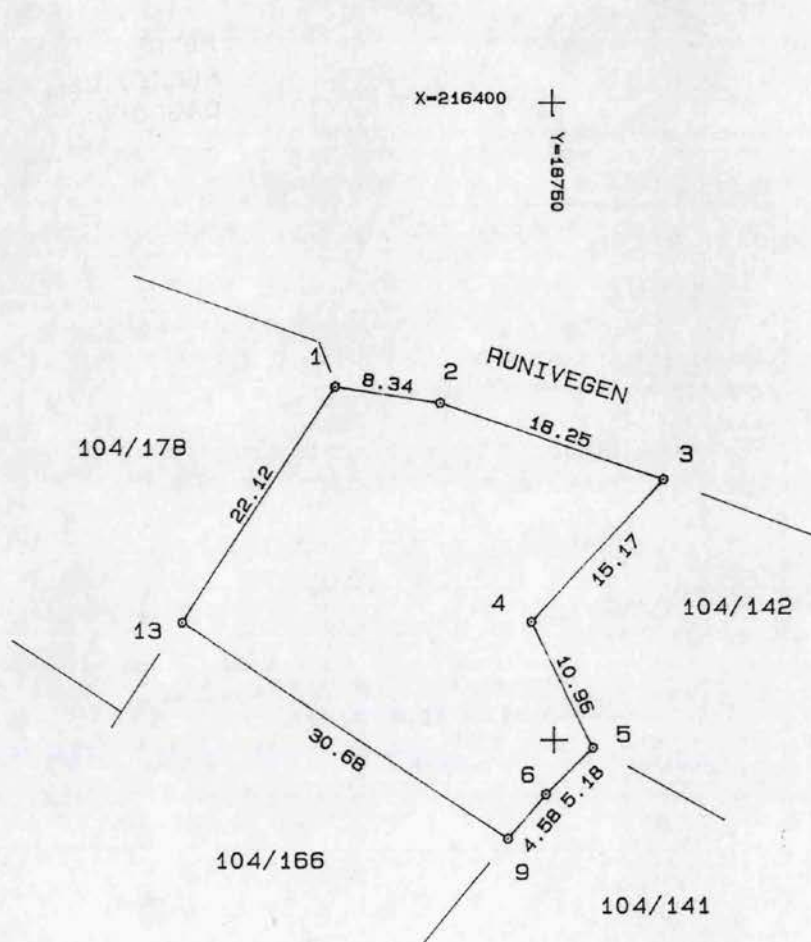
Doknr. 5561 Tinglyst: 11.06.1990 Emb. 008
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87

Kommunenes arkivnøkkel: 58

Gnr	Bnr	Festnr	MÅLEBREVKART	
104	461			
Representasjonspunkt			Z	Jnr
X	216360	Y	18740	22/90
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr
AKSE 3			1: 500	2221
Kartblad			Areall	M ²
CQ046-1-64			728.8	

N



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD
1	Grensemerke	216377.78	18733.00
2	Ikke merket	216376.47	18741.24
3	Gjerdestolpe	216370.46	18758.47
4	Ikke merket	216359.25	18748.25
5	Gjerdestolpe	216349.38	18753.01
6	Ikke merket	216345.73	18749.34
9	Grensemerke	216342.24	18746.37
13	Grensemerke	216359.29	18720.86

Vesta/Geonor

Dnr. 6496/73. Dagbokført 16/11 1973.

Prt.koll

side

J. nr.

L. nr. 2221.

.....RÆLINGEN..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Nyttheim (eiend. navn), gr. nr. 104 br. nr. 344Parsellen er gitt br. nr. 461 (fylles ut av tinglysningsdommeren)Parsellen er også betegnet Runivegen 15 gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 72 den 29/6 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
en parsell av eiendommen Nyttheim, gnr. 104 bnr. 344.

Forretningen er forlangt av Rælingen kommune v/Hasselberg Johansen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefeni nærvær av kartvitne Anders Gjerslie og Jørgen Jahr.

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Selger: Rælingen kommune v/sekr. E. Haug.

Kjøper: Tom G. Bengtson.

Naboer: Hilda Pedersens arv.v/Klara Nygård.
Per Holmboe Larsen v/Berit Holmboe Larsen.
Johnny Falkenås v/Reidar Borgen.
Reidar Borgen.

Grensebeskrivelse:

Mot nord til 104/344 med 8,34 m og 18,25 m.

Mot sørøst til 104/142 med 15,17 m.

Mot sørvest til 104/166 med 20,68 m.

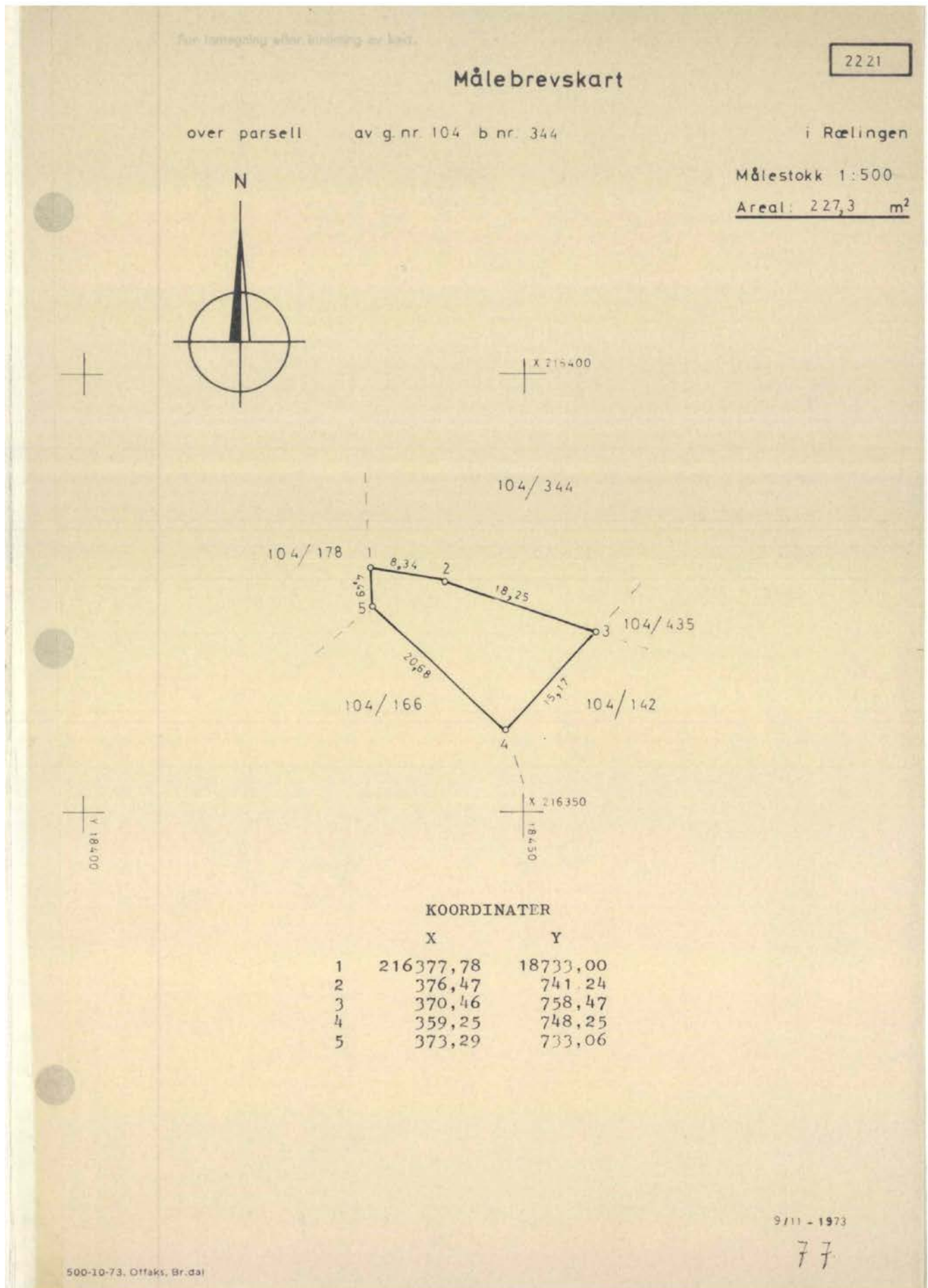
Mot vest til 104/178 med 4,49 m.

Det fremkom ingen protester mot forretningens fremme.

Nordpil avsatt etter koordinatnettet.

Areal: 227,3 m².

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0,01. *se den fraskilte*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Runivegen 15.**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

[Signature]

Påtegninger: ³⁾

Salon Fanger
oppmålingsseier

Fanger Fager

Delingen er i henhold til stadfestet reguleringsplan
30/8-65.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysnings-
dommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajour-
føringer.

Nabolagsprofil

Runivegen 15 - Nabolaget Øgårdslia/Borgen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Hagastubakken	5 min 
Linje 310, 330	0.4 km
 Lillestrøm stasjon	18 min 
Totalt 10 ulike linjer	1.6 km
 Oslo S	21 min 
Totalt 24 ulike linjer	21 km
 Oslo Gardermoen	31 min 

Skoler

Rud skole (1-7 kl.)	8 min 
292 elever, 18 klasser	0.7 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 
444 elever, 19 klasser	3.3 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 
320 elever, 15 klasser	3.8 km
Rælingen videregående skole	5 min 
579 elever	3 km
Strømmen videregående skole	6 min 
515 elever, 45 klasser	3 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

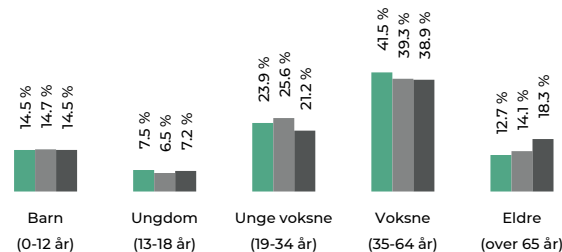
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øgårdslia/Borgen	1148	492
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torva barnehage (1-5 år)	8 min 
76 barn	0.7 km
Heimen barnehage (1-6 år)	14 min 
65 barn	1.2 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år)	15 min 
72 barn	1.2 km

Dagligvare

Joker Rælingen	5 min 
PostNord, søndagsåpent	0.5 km
Rema 1000 Kanalveien	16 min 
Post i butikk, PostNord	1.5 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

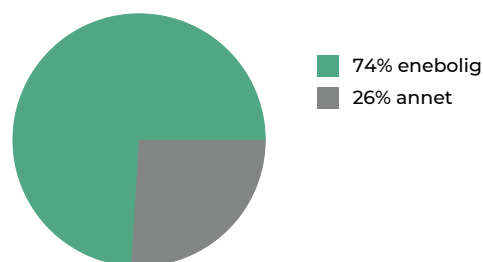
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

🏠 Rud skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
🏠 Torva idrettsplass	9 min 🚶
Fotball, sandvolleyball	0.8 km
🚲 SATS Lillestrøm	17 min 🚶
🚲 Fresh Fitness Lillestrøm	20 min 🚶

Boligmasse



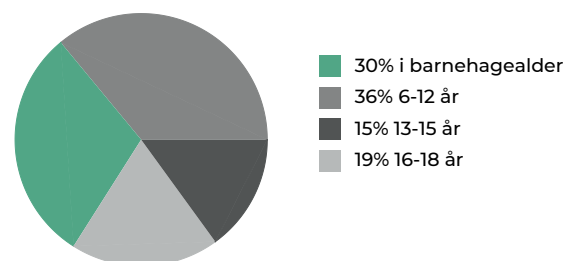
«Lyckliga gatan»

Sitat fra en lokalkjent

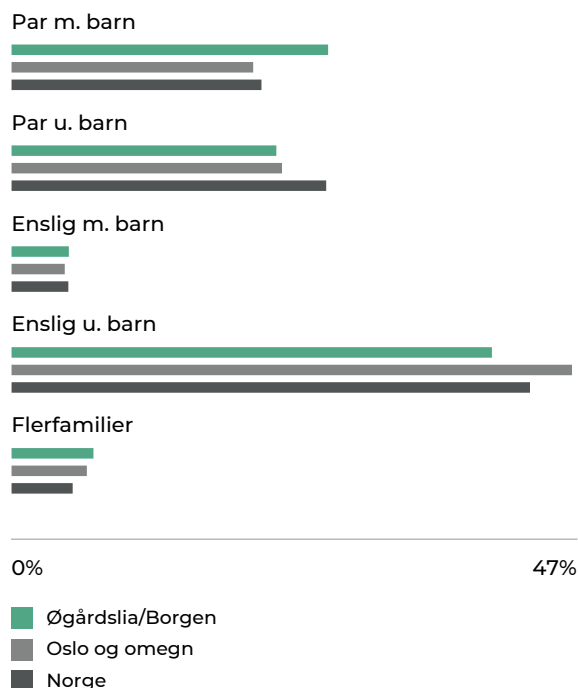
Varer/Tjenester

🏪 Lillestrøm Torv	5 min 🚶
🏪 Apotek 1 Kanalveien	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

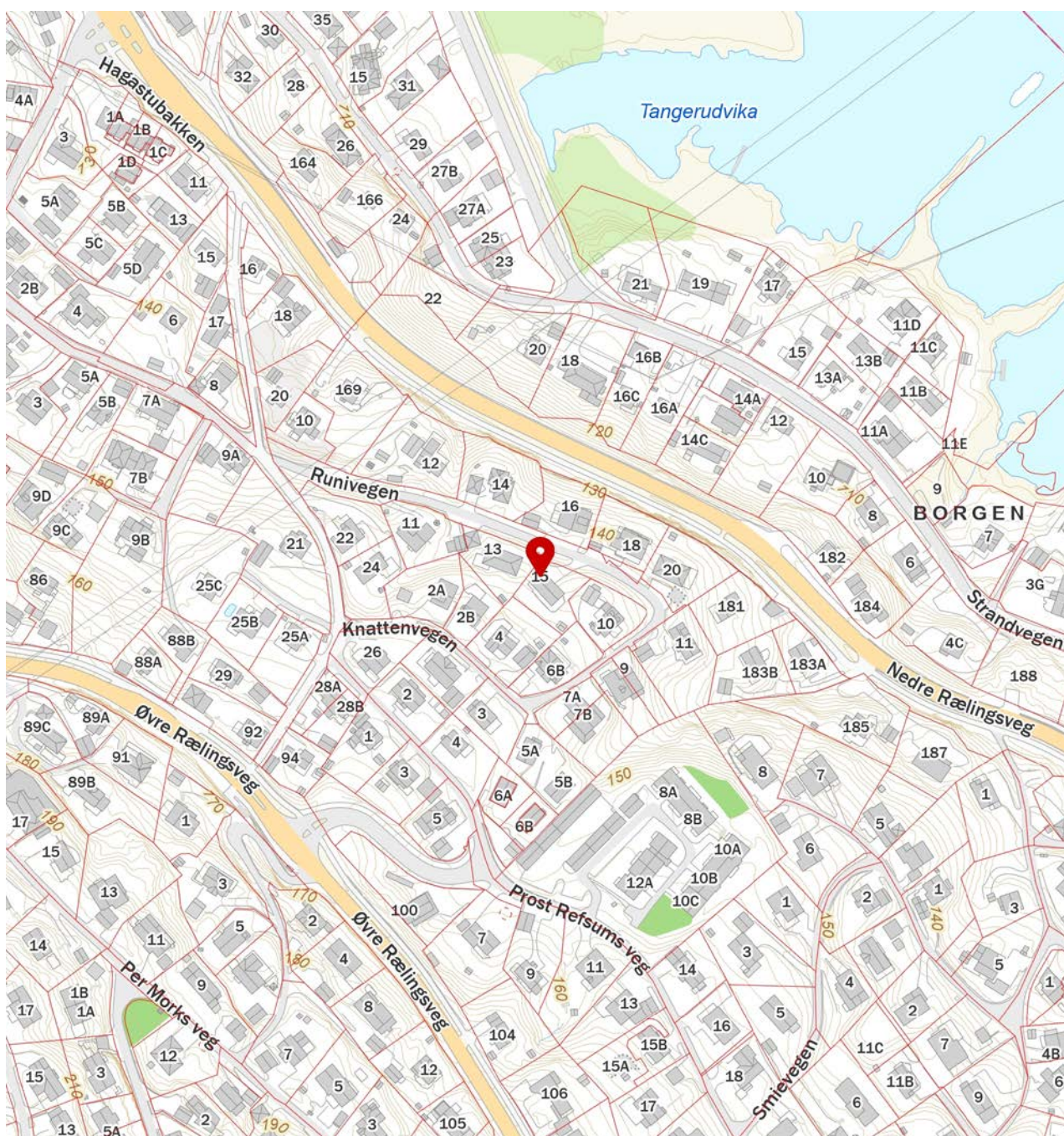


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



Adresse

Runivegen 15, 2005 RÆLINGEN

Dato for energimerking

18.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-334792

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

150465656

Gårdsnummer

104

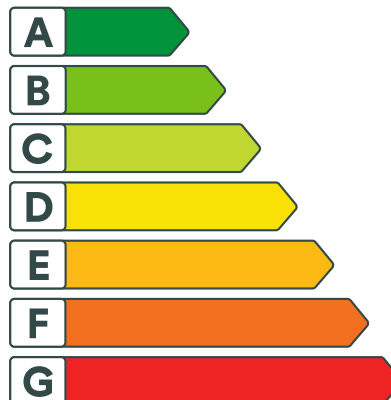
Bruksnummer

461

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår

1976

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

167,0 m²

Oppvarmet bruksareal

167,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

163,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

186,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 251 kWh



Runivegen 15, 2005 RÆLINGEN



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Runivegen 15, 2005 RÆLINGEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

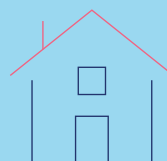
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0092/26

Adresse: Runivegen 15, 2005 RÆLINGEN, gnr. 104, bnr. 461
i Rælingen kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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/