

FJERDINGBY - RÆLINGEN

Sundvegen 5

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 6 990 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

194 600,-

BYGGEÅR

1965

TOTALPRIS

7 184 600,-

ENERGIMERKING

F - Ikke angitt

BRA-I/BRA TOTAL

206/206 kvm

TOMTEAREAL

645.1 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

Din megler



Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg. Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen.





Stor enebolig - oppgradert i 2024 | Fantastisk utsikt | Solrik terrasse | 4 sov & 2 bad | Attraktivt familie område

Regine Hodt v/ Emera presenter Sundvegen 5. En stor og innholdsrik enebolig oppgradert i 2024, med fantastisk utsikt og solrik terrasse på ca. 25 kvm. Boligen holder gjennomgående moderne standard og byr på gode planløsninger med rikelig plass for både familie og gjester. Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område i Rælingen, med kort vei til skoler, servicetilbud og kollektivtransport - en attraktiv kombinasjon av komfort, beliggenhet og praktiske løsninger.

- 4 soverom + 2 innredede rom
- 2 bad (oppusset i 2024)
- Nye kjøkken i 1. etg og u.etg (2024)
- Elektrisk gulvvarme i hele underetasjen samt kjøkken/gang i 1. etasje
- Nytt rør-i-rør system til bad og kjøkken
- Nye innvendige overflater i flere rom
- Gode parkeringsmuligheter på egen tomt (plass til 3-4 biler)

Velkommen!

















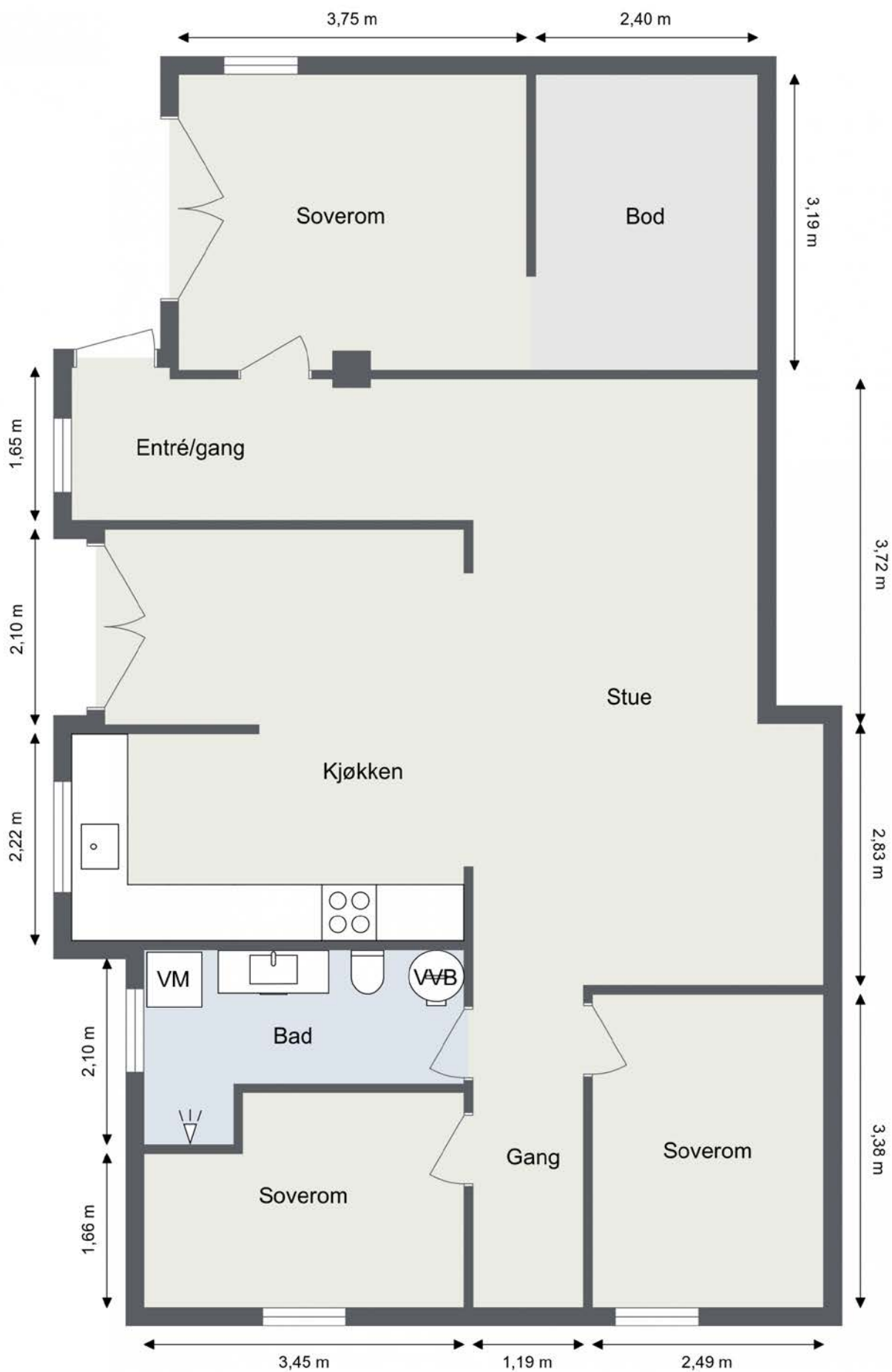


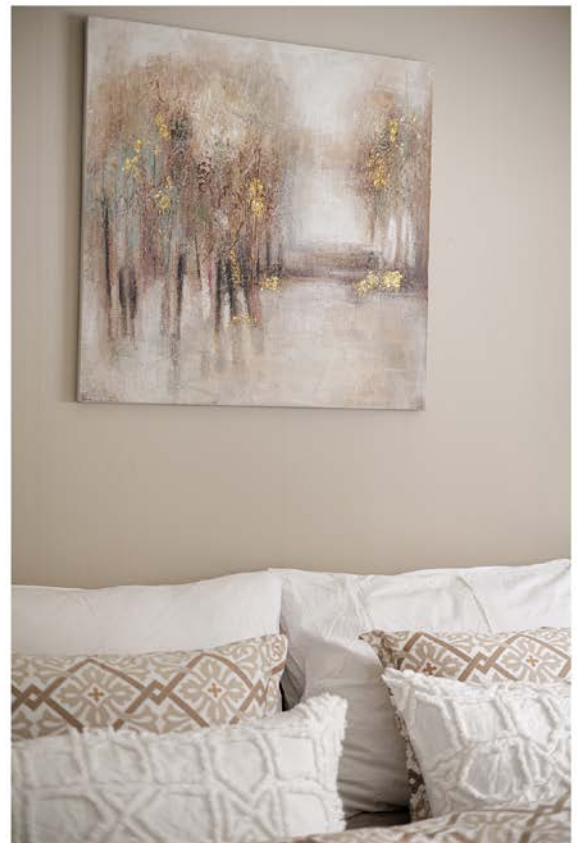
1. Etasje



Underetasjen















SUNDVEGEN 5

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 990 000

Omkostning kjøper

6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

18 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

174 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 990 000))

194 600,- (Omkostninger totalt)

7 184 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 7 184 600

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Rælingen kommune opererer ikke med eiendomsskatt pr dags dato.

Kommunale avgifter

Kr 27 008 (2026)

Informasjon: Beløpet er prognose for 2026.

Kommunale avgifter inkluderer:

-Vanngebyr

-Abb. vann privat

-Kloakkgebyr

-Abb. kloakk privat

-Fastpris renovasjon

-Renovasjon pr liter

-Feiegebyr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Andre kostnader:

Andre utgifter: -Bygnings forsikring

-Innbo forsikring

-Alarmsystem

-Tv/internett

Listen er ikke uttømmende.

Formuesverdi

Info om formuesverdi: Det har ikke vært mulig å innhente formuesverdi fra skatteetaten.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen i Sundvegen 5 ligger i et rolig og familievennlig område i Rælingen, med kort vei til både servicetilbud, skoler og kollektivtransport. Nabolaget er spesielt godt egnet for familier med barn, etablerere og godt voksne som ønsker trygge og hyggelige omgivelser.

Området har gode kollektivforbindelser.

Bussholdeplassen Sundhagen ligger kun ca. 5 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger mot blant annet Lillestrøm. Her finner du Lillestrøm stasjon, som

ligger omtrent 6 minutter unna med bil, og tilbyr togforbindelser til Oslo og øvrige deler av Østlandet med tog.

For barnefamilier er det flere barnehager i nærområdet, som Tangen barnehage, Sannum barnehage og Blåbærgrensa barnehage. Når det gjelder skole, ligger Fjerdingsby skole (1.-10. trinn) og Marikollen ungdomsskole i gangavstand, cirka 17 minutter fra boligen.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med kort vei til butikk. KIWI ligger ca. 8 minutters gange unna, og REMA 1000 på Marikollen Torg ligger omtrent 15 minutter fra eiendommen.

Alt i alt byr Sundvegen 5 på en attraktiv og praktisk beliggenhet i et etablert og trivelig boligområde med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt, med plass til 3–4 biler på egen eiendom. Dette gir enkel og trygg parkering rett utenfor boligen, samtidig som det er god plass til både familie og gjester. Parkeringen på egen grunn bidrar også til økt komfort i hverdagen og gjør det enkelt å komme og gå uten å være avhengig av gateparkering.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 645.1 m²

Matrikelbrev fra kommunen er vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsgrensene på tomten er markert med "middels nøyaktighet >10 <= 30 cm". På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen. Se vedlagt "grunnkart" i salgsoppgave. Informasjon er hentet fra matrikkelen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger en ferdigattest for Nybygg våningshus i Sundenga 12 (tidligere adresse – i dag Sunvegen 5), datert: 27.01.1971.

Det foreligger en «Tillatelse til tiltak - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, endring av konstruksjon - Sundenga 12 12 (tidligere adresse – i dag Sunvegen 5), datert: 07.03.2024.

Vedtak: I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 gis det tillatelse til bruksendring samt endringer av bærende konstruksjon i samsvar med tegninger og beskrivelser mottatt 06.02.2024 og supplert 19.02.2024 og 29.02.2024.

Ferdigattest: Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Det foreligger pr d.d ingen ferdigattest for overnevnte tiltak. Det anbefales at det sendes inn søknad om ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar risikoen for søknad og godkjenning av denne.

Det er mottatt eldre tegning fra kommunen, samt tegninger i forbindelse med søknad om bruksendring av boligen. Tegningene er per i dag ikke stemplet av

kommunen og anses derfor ikke som godkjente. Det er også registrert avvik mellom innsendte tegninger og dagens faktiske planløsning.

Følgende avvik er registrert:

- To innredede rom i underetasjen er på tegningene angitt som kontor.
 - Kjøkkenet i underetasjen er ikke inntegnet.
 - Det er inntegnet innvendig trapp mellom underetasje og 1. etasje, men i dag finnes det ingen innvendig adkomst mellom etasjene.
- Underetasjen har ikke innvendig forbindelse til øvrig del av boligen og må derfor anses som en selvstendig boenhet. Dette er søknadspliktig og krever godkjenning fra kommunen. Arealet er per i dag ikke byggemeldt som egen boenhet uten innvendig adkomst.
- Det vil ikke bli gjort ytterligere tiltak rundt avvikene av nåværende eier før salget, dette vil derfor være ny kjøpers ansvar og videre risiko.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 27.01.1971.

Innhold

FØRSTE ETASJE

Entré

Boligen ønskes velkommen via en romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko i garderobeløsning. Entréen gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk, og har åpen forbindelse videre inn mot stue- og kjøkkensonen.

Stue

Stuen fremstår lys og romslig med laminatgulv og lyse, malte vegger. Peis bidrar til både varme og hygge på kjølige dager. Rommet har en naturlig inndeling som gjør det enkelt å møblere med sofagruppe i den ene delen og spiseplass i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuevindue har du flott utsikt mot vannet, noe som gir en ekstra dimensjon til rommet.

Fra både entréen og stuen er det adkomst til en solrik og

skjermet markterasse på 25 m² i trekonstruksjon.

Terrassen har gode solforhold og en skjermet beliggenhet, perfekt for uteservering, grilling og lange sommerdager med familie og venner.

Kjøkken

Kjøkkenet har moderne Epoq-innredning fra 2024 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Laminatgulv også her gir et helhetlig uttrykk.

Bad

Badet har flislagte overflater og en moderne innredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin gjør rommet funksjonelt og arealeffektivt.

Soverom (3)

Boligen har tre romslige og lett møblerbare soverom i første etasje. Rommene har gode, firkantede løsninger som gjør dem fleksible i bruk. To av soverommene har integrerte garderobeløsninger. Soverommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom eller gjesterom, og kan enkelt innredes med dobbeltseng, garderobeskap, skrivepult eller annen ønsket møblering etter behov.

UNDERETASJE

Entré

Underetasjen har egen entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Herfra er det adkomst til stue/kjøkken og de innredede rommene. Det er elektrisk gulvvarme i hele underetasjen, noe som gir en behagelig og jevn temperatur året rundt.

Stue

Stuen har laminatgulv og en åpen løsning mot kjøkkenet som skaper en sosial og luftig romfølelse. Rommet kan enkelt møbleres med både sofa-/TV-sone og spiseplass.

Terrassedører på endeveggen slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har Epoq kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Et moderne og funksjonelt kjøkken med gode arbeidsflater.

Bad

Badet har flislagte overflater og en moderne baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dusj på gulv, servant og opplegg for vaskemaskin gjør rommet praktisk og funksjonelt.

Soverom

Underetasjen har ett godkjent soverom som er romslig og lett å møblere med seng, garderober og tilhørende møblement. Laminatgulv og lyse veggflater gir et lyst og behagelig uttrykk. Rommet har tilhørende bod/garderobe i bakkant – praktisk for oppbevaring.

Innredede rom (2)

I tillegg finnes to innredede rom som i dag benyttes som soverom. De har gode innredningsmuligheter og kan benyttes som gjesterom, kontor eller hobbyrom etter behov.

GULV

Innvendige gulv er belagt med laminat.

VEGGER

Underetasje: Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater.

1. etasje: Malt panel. Tapet. Sparklet og malte plater.

HIMLING

Underetasje:

Malt panel. Takessplater. Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde ca. 2,24 m målt i stue.

Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i kjøkken.

1. etasje:

Takessplater. Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde ca. 2,43 m målt i stue.

Areal

BRA - i: 206 m²

BRA totalt: 206 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 97 m² Bad, Entré/gang, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, To innredet rom, Bod

1. etasje

BRA-i: 109 m² Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Markterrasse i trekonstruksjon

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Dersom vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende belysning som er tilkoblet sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen, må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det samme gjelder for brunevarer.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har eid eiendommen i 2 år og 3 mnd, men har aldri bebodd eiendommen selv.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad med varmekabler

Arbeid utført av: Flispro

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt nytt

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt nytt vvs

Arbeid utført av: Holms rør

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye sikringsskap og varmemefolie og varmekabler

Arbeid utført av: Lyst elektro

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Elvia kontroll av el anlegg

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: utekontakt

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjeller har fått godkjent bruksendring

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent bruksendring

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Følgende er beskrevet:

Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tett, i forbindelse med brannsikring. Det er observert løse ledninger i stue i 1. etasje og i sikringsskapet. Kursoversikt mangler i sikringsskap i underetasjen. Det er observert jordede og ujordede stikk i kjøkken i 1. etasje. Det bør ikke være jordede og ujordede stikkontakter i samme rom, da dette strider mot gjeldende forskrifter. Det anbefales at forholdene utbedres av en fagperson.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Modernisert/Påkostet år: 2024

Moderniseringer og påkostninger: Følgende oppgraderinger er i følge eiers representant utført i den senere tid:

2024:

- Oppussing av bad i 1. etasje og underetasje.
- Ny kjøkkeninnredning i 1. etasje og underetasje.
- Lagt elektrisk gulvvarme i hele underetasjen og kjøkken/gang i 1. etasje.
- Nytt rør-i-rør system til bad og kjøkken.
- Nye innvendige overflater i flere rom.
- Montert nye vinduer i underetasje.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Våtromsgulv (Bad / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger

- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Vinduer
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Overflater på innvendige vegger

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Utvendig kledning: Det er observert råteskader i enkelte kledningsbord. Det foreligger risiko for videre nedbrytning av kledningen og fukttrentrengning i bakliggende konstruksjon med mulige følgeskader. Skadet kledning må skiftes ut, og underliggende konstruksjon bør kontrolleres. Årsak til fuktbelastningen må avklares og utbedres for å hindre videre skadeutvikling. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimater er basert på bytte av enkelt råteskadet kledning.
- Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 20 000,-

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Fundamenter: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.
- Terrengforhold rundt boligen: Beskrivelse: Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
- Balkonger, terrasser, ol.: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra uteområdet. Terrassebord på bjelkelag. Terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen. TG IU er gitt da markterrassen ikke var

tilgjengelig for inspeksjon og oppmåling på befaringstidspunktet på grunn av snø.

ANNEN VIKTIG INFO:

Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på tomten. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving.

Det er observert ventilasjonskanaler i loft som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.

Forholdene og utbedring av disse blir kjøpers videre risiko.

Øvrig informasjon

Adresse

Sundvegen 5, 2008 FJERDINGBY

Gnr. 101, bnr. 77, ideell andel 1/1
i Rælingen kommune.

Selger

Indeksforvaltning AS

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 7718055 / 8

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Elektrisk gulvvarme i hele underetasjen og kjøkken/gang i 1. etasje.

Elektrisk oppvarming ellers.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2023, montert i bad i underetasje.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger har ikke et normalt strømforbruk å vise til grunnet byggearbeider på eiendommen.

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplankart, tilsendt av Rælingen kommune, datert: 11.02.2026 viser at eiendommen er regulert til boligbebyggelse - eksisterende.

Reguleringsplankart, tilsendt av Rælingen kommune, datert: 11.02.2026 viser at eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for området mellom gressnebben og hegrevegen gnr. 102 bnr. 6 m.fl. viser at området der boligen ligger er regulert med følgende bestemmelser:

REGULERINGSFORMÅL: Byggeområder

- boliger - frittliggende småhusbebyggelse
- boliger - konsentrert småhusbebyggelse
- boliger - lavblokker
- annet byggeområde

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger og uteområder.

Områdene FS1 – FS7 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse. Maks. tillatt bebygd areal; % BYA = 25 % av tomtens nettoareal for eneboliger og 30 % for tomannsboliger.

For garasjer/carporter skal gjennomsnittlig gesimshøyden ikke overstige 2.5 m, regnet fra ferdig planert terreng, eller 3.5 m på garasjens nedside i hellende terreng. Maks. mønehøyde skal ikke overstige 5 m. Garasje i tilknytning til eneboliger og tomannsboliger

tillates oppført med maks. grunnflate 50 m² pr. bolig.
Se alle bestemmelser for område i dokumentet vedlagt.

Kommuneplanens arealdel 2022–2033 kan fås hos megler.

Tinglyste heftelser

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

3224/101/77:

07.02.1963 - Dokumentnr: 100406 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

-Det tinglyste skjøte viser en overdragelse gjort i 1963, med ytterligere bestemmelse.

Bestemmelser:

Det er nedlagt vann og kloakk på tomten.

-Kjøper har halv gjerdeplikt mot nabo.

-Kjøper betaler onboringsutgift på vann og kloakk til rælingen kommune.

-Selger påtar seg å flytte vannledning som går over tomten slik at den blir gående minst 2,5 meter fra våningshuset.

01.02.1967 - Dokumentnr: 100506 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Rælingen kommunale E-verk

Gjelder denne registerenheten med flere

-Fant ingen hoveddokument for gitt søk

07.01.1969 - Dokumentnr: 100047 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

Gjelder denne registerenheten med flere

-Det ligger en tinglyst erklæring på eiendommen som beskriver følgende:

-Undertegnede eier av overnevnte eiendom, erklærer herved at jeg med bindende virkning også for framtidige

eiere samtykker i at kloakkledningene fra min eiendom tilknyttes kommunens ledninger uten at kloakkvannet går igjennom septiktank eller annet renseanlegg på min eiendom, idet jeg mot å betale årlig avgift til kommunen går ,med på at kloakkvannet fra min eiendom blir rensset i kommunalt renseanlegg, kommunen overtar ansvar for kloakkrensingen.

-Hvis kommunen forlanger det, skal avløpsvann fra min eiendom ledes i 2 ledninger, en for kloakkvann og en for drems- og overvann.

-Kommunen har rett til å forandre den årlige avgiften i forhold til endringer i pris- og lønnsnivå.

13.08.1986 - Dokumentnr: 106390 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Gjelder denne registerenheten med flere

-Bestemmelse om trafokiosk 180 vestersund.

-Eier av eiendommen gir herved rælingen elverk rett til å bygge og for fremtiden ha stående transformatoriosk på denne eiendommen.

-Transformatoriosken skal erstatte nåværende 17,5 kV høyspenningslinje, samt transformatorarrangement, og den skal plasseres på den del av eiendommen som ligger til Sundenga, slik vedlagt situasjonskart viser.

-Rælingen elverk har også stedeavarende rett til å vedlikeholde alle nødvendige kabler ni jorden, samt fri adkomst til transformatoriosken.

GRUNNDATA:

02.03.1960 - Dokumentnr: 100608 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:101 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1456290 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:101 Bnr:77

01.01.2024 - Dokumentnr: 134515 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:101 Bnr:77

21.11.2024 - Dokumentnr: 2271605 - Registrering av grunn
 Utskilt fra denne matrikkelenhet:
 Knr:3224 Gnr:101 Bnr:204

21.11.2024 - Dokumentnr: 2271612 - Bestemmelse om
 vann/kloakk
 Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:101 Bnr:204
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Rælingen Kommune
 Org.nr: 952 540 556
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 -Erklæring om rettigheter i fets eiendommer
 bestemmelser:
 -Den nye fradelte tomte med Gnr: 101, Bnr: 204 gir rett til
 den eksisterende eiendommen med Gnr: 101 Bnr: 77 til
 legging og vedlikehold av vann- og avløpsledninger som
 vist på kartet. Se kartet vedlagt.

Grunnboksutskrift med tilhørende dokumenter ligger
 vedlagt.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
 betaling av kommunale avgifter og eventuell
 eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i
 grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel
 tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
 avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
 det kommunale nettet er private, og
 vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
 Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Utleiedelen i underetasjen er innredet
 som en selvstendig boenhet, det vil si at den har alle
 nødvendige hovedfunksjoner for boligformål, egen
 inngang og er fysisk adskilt fra hovedboligen. Etablering
 av en slik enhet er søknadspliktig etter plan- og
 bygningsloven. Det foreligger ikke godkjent ferdigattest

for etableringen, og utleiedelen er dermed å anse som
 ulovlig etablert. Det er uklart om den oppfyller gjeldende
 plan- og tekniske krav til boenhet.

Tillatelse til tiltak - bruksendring fra tilleggsdel til
 hoveddel, endring av konstruksjon foreligger (se
 beskrivelse under pkt ferdigattest). Tillatelsen som er gitt
 har tilhørende tegningene som viser at underetasjen har
 gjennomgang fra gangen i første etasje og ned i stuen i
 u.etasjen.

Dersom dette blir etablert vil det være større
 sannsynlighet for å få en godkjent ferdigattest på tiltaket.

Det anbefales at dette avvik sendes inn for godkjennelse
 hos kommunen, før eventuell utleie av underetasjen.
 Selger og megler påtar seg ikke ansvar for at
 godkjenning vil bli gitt. Dette vil derfor være ny kjøpers
 ansvar og videre risiko.

Det er leieforhold på eiendommen i dag. 1.etg: løper ut
 april.2026 og u.etg ut mai.2026.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om
 dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den
 standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i
 forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan
 gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges
 inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er
 spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet
 særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/
 feiervesen på eiendommen.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

Du finner alle dokumenter i vedleggene.

Oppdragsansvarlig

Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

Tlf: 452 05 154

Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner
daria.dymarska@emera.no
Tlf: 463 64 086

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

01.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

SUNDVEGEN 5

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260062	
Selger 1 navn	
Glenn Andre Sundhagen	
Gateadresse	
Sundvegen 5	
Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalenr.	7718055 / 8

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: GAS

1

Document reference: 02260062

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad med varmekabler
Arbeid utført av	Flispro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt nytt
-------------	----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt nytt vvs
Arbeid utført av	Holms rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye sikringsskap og varmefolie og varmekabler
Arbeid utført av	Lyst elektro

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	Elvia kontroll av el anlegg
-------------	-----------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utekontakt
-------------	------------

- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 02260062

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02260062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Sundhagen	93fdd2ccfcb3a776852b8 a1ed2207858525b3ac8	27.02.2026 16:39:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260062

- 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>

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SUNDVEGEN 5, 2008 FJERDINGBY

Gnr: 101 Bnr: 77 3224 Rælingen kommune.

Enebolig

Dato befaring: 19/02/2026
Utskriftsdato: 25/02/2026
Oppdragsnummer: 98967
Referansenr: 12647



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Standard

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eiers representant utført i den senere tid:

2024:

- Oppussing av bad i 1. etasje og underetasje.
- Ny kjøkkeninnredning i 1. etasje og underetasje.
- Lagt elektrisk gulvvarme i hele underetasjen og kjøkken/gang i 1. etasje.
- Nytt rør-i-rør system til bad og kjøkken.
- Nye innvendige overflater i flere rom.
- Montert nye vinduer i underetasje.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1965, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Vinduer
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Overflater på innvendige vegger

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig kledning - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 - 20 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Indeksforvaltning As
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Eiers representant: Glenn Sundhagen v/ Indeksforvaltning As ,Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikk.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikk.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3224 Rælingen Gnr: 101 Bnr: 77
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 645.1 m²
 Hjemmelshaver: Indeksforvaltning AS
 Adresse: Sundvegen 5, 2008 FJERDINGBY

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	19/02/2026		Opplysninger gitt av eiers representant under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	18/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 1965

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	97	0	0	0
1. etasje	109	0	0	25
Sum bolig:	206	0	0	25
Sum BRA:	206			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Entré/gang, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, To innredet rom, Bod		
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på tomten. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Det er observert ventilasjonskanaler i loft som kan inneholde asbest. Det kan medføre helsefare ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.

Lovlighet

Beskrivelse: Det foreligger tegninger i forbindelse med søknad om bruksendring av boligen. Tegningene er per i dag ikke stemplet av kommunen og anses derfor ikke som godkjente. Det er også registrert avvik mellom innsendte tegninger og dagens faktiske planløsning.

Følgende avvik er registrert:

- To innredede rom i underetasjen er på tegningene angitt som kontor.
- Kjøkken i underetasjen er ikke inntegnet.
- Det er inntegnet innvendig trapp mellom underetasje og 1. etasje, men i dag finnes det ingen innvendig adkomst mellom etasjene.

Underetasjen har ikke innvendig forbindelse til øvrig del av boligen og må derfor anses som en selvstendig boenhet. Dette er søknadspliktig og krever godkjenning fra kommunen. Arealet er per i dag ikke byggemeldt som egen boenhet uten innvendig adkomst.

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er det høyere enn 1,0 meter gulvet til vinduet rømningsvindu uten at det er gjort tiltak. Det bør monteres fastmontert trinn eller lignende under vinduet for å tilfredsstille dette kravet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Faktura for rehabilitering av 2 stk bad og 2 stk kjøkken. (Holms Rør AS)
- Faktura for kjøp av kjøkkeninnredning med tilhørende hvitevarer.

Dokumentasjon er ikke fremvist for resterende arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarig.

TG:
IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuksikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegg i lettklinkerbetong/siporex i entré i underetasje. Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.
--------------	--

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Det er observert skrå sprekker i yttervegg i entré i underetasje. Vanligst årsak er skjelheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjelheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.
--------------	---

Tilstandsvurdering: Det er observert råteskader i enkelte kledningsbord. Det foreligger risiko for videre nedbrytning av kledningen og fuktinntrengning i bakliggende konstruksjon med mulige følgeskader. Skadet kledning må skiftes ut, og underliggende konstruksjon bør kontrolleres. Årsak til fuktbelastningen må avklares og utbedres for å hindre videre skadeutvikling. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimater er basert på bytte av enkelt råteskadet kledning.

TG: 3

Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-
--------------------	---------------------

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. TG 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Lufting via ventiler i gavlvegger. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke gangbart gulv på deler av loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken og på gangbart gulv. Det er observert manglende dampspærre mellom 1. etasje og loft. Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Årsaken er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus. Varm inneluft stiger opp og medfører høyere luftfuktighet på loftet. På loftet er luften kald, og inneluften kondenserer når den møter den kalde luften på loftet. Konsekvensen av dette er ofte synlig i form av svertesopp på takkonstruksjonen. På lengre sikt kan dette gi fuktskader i takkonstruksjonen. Luken må skiftes til en diffusjonstett luke og det bør etableres dampspærre, som reduserer fuktig og varm inneluft å trenge inn på loftet. Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Takkonstruksjonen er fra byggeår, og TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med shingel fra byggeår. Undertak synlig fra krypeloft bestående av trepanel.
Tilstandsvurdering:	Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen.

Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.

I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten. Det er montert takstige til pipen på yttertaket.
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. Taket var dekket med snø under befaringen, og eventuelt utstyr på tak er derfor ikke besiktiget. Eventuelt utstyr på tak var ikke synlig fra bakken, og er derfor ikke besiktiget. Enkelte utvendige beslag tilknyttet vannbrett ved vinduene har noe avflassing i overflatebehandlingen. Enkelte ytterdører har manglende beslag på undersiden, og det anbefales at dette monteres. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2023. Tofløyet terrasse dør med tolags isolerglass, uten synlig datomerking.
	1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2023. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2004.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Underetasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024 og 2023 i to innredet rom.

1. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.
Enkelte vinduer uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer i underetasjen har synlige treklosser som vinduene står på. Ubehandlet treverk er eksponert for vær og nedbør, noe som over tid kan føre til nedbrytning og utvikling av råteskader. Flere av karmene har også søl fra utvendig murpuss. Det anbefales å etablere egnet tildekking eller beslag som beskytter treverket mot fuktbelastning.

Vinduene i 1. etasje er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje og nevnte forhold.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Underetasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024 og 2023.

1. etasje: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2024 i bad.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør. Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra entré, ca. 25 m². Terrassebord på bjelkelag.

Tilstandsvurdering: Terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen.

TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra uteområdet. Terrassebord på bjelkelag.

Tilstandsvurdering: Terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen. TG IU er gitt da markterrassen ikke var tilgjengelig for inspeksjon og oppmåling på befaringstidspunktet på grunn av snø.

TG: IU

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. "

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevhet, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Entré, gang, stue og tre soverom.

Tilstandsvurdering: Selve betongdekket er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er tildekket med innvendige overflater. Det er derfor ikke mulig å kontrollere eventuelle sprekkeformasjoner eller andre skader i dekket. Deler av underetasjen ble i 2024 bygget om og påført avrettingsmasse, ifølge eiers representant.

Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue og kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 13 mm i soverom og ca. 22 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlekkede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlekket vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Rom under terreng har pusset og malte overflater. I enkelte rom er det montert treplater direkte mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. Underetasje har innredet areal, som ble innredet i 2024.

Tilstandsvurdering: Hulltaking er ikke utført i områder hvor det er montert plater direkte mot grunnmuren. Det er derfor benyttet fuktindikator på tilgjengelige overflater. Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og kledd med panel/plater er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt risiko.

TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feilsluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke i underetasje. Pipen har fotbeslag over yttertaket.

Tilstandsvurdering: Det er observert fuktmerker på enkelte punkter rundt pipen. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.

Det er merker etter "renning" rundt pipe i loftet. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør.

Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Det anbefales å holde forholdet under jevnlig oppsyn. Ved tegn til utvikling bør det foretas nærmere undersøkelser.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peis i støpejern på ildfast plate i stue. Plassbygget peis i mur med ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Peis i støpejern er ikke tilkoblet pipen. Det må derfor påregnes kostnader til tilkobling før ildstedet kan tas i bruk. Det er installert et eldre parafinanlegg ved peisen i 1. etasje. Ifølge eiers representant er anlegget ikke i bruk og står igjen frakoblet. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad i underetasje. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. I følge eiers representant er hovedstoppekran lokalisert i fordelerskap. Sensor for automatisk vannstopper er montert under kum i to kjøkken. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet ble ikke besiktiget under befaringen grunnet manglende tilkomst, da vaskemaskin og tørketrommel var plassert foran skapet.

TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2023, montert i bad i underetasje.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Underetasje: Friskluftsventil på yttervegg i stue og to soverom. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg fra kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten spalteventiler i vinduer eller friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: 1. etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue, kjøkken og tre soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Avtrekk via ventilator i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong og trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og tre soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Epoq kjøkkeninnredning fra 2024 i underetasje. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Sensor for automatisk vannstopper er montert under kum. Komfyrvakt er ikke montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2024 i 1. etasje. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Sensor for automatisk vannstopper er montert under kum. Komfyrvakt er ikke montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje: Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Underetasje: Det er observert enkelte sprekke-dannelser i overflaten i stuen. Det er også registrert sprekke-dannelser i overgang mellom vegg og himling på ett soverom. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: 1. etasje: Malt panel. Tapet. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje:
Malt panel. Takessplater. Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,24 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i kjøkken.

1. etasje:
Takessplater. Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,43 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget gardero-beskap med glatte fronter i tre soverom.
Skyvedørsgardero-be med speilfronter i entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. To sikringstavle med jordfeilautomater, montert i underetasje og 1. etasje. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. I følge eiers representant er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Kjøkken/gang og bad i 1. etasje og alle rom i underetasje. Det elektriske anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen. Følgende spørsmål er stilt eiers representant: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring. Det er observert løse ledninger i stue i 1. etasje og i sikringsskapet. Kursoversikt mangler i sikringsskap i underetasjen. Det er observert jordede og ujordede stikk i kjøkken i 1. etasje. Det bør ikke være jordede og ujordede stikkontakter i samme rom, da dette strider mot gjeldende forskrifter. Det anbefales at forholdene utbedres av en fagperson. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eiers representant pusset opp i 2024. Dokumentasjon er ikke fremvist.
--------------	--

Våtromsgulv - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i dusjen i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Gulvet utenfor dusjonen har tilnærmet flatt fall. I henhold til gjeldende forskrift skal det være etablert membranoppbrett på minimum 15 mm ved døråpning. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe ujevnheter i fug mellom fliser og himling. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Fast inventar – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget systerne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Våtrom – Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eiers representant pusset opp i 2024. Dokumentasjon er ikke fremvist.
--------------	--

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk i dusjsonen er vurdert tilfredsstillende. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er observert mindre misfarging i enkelte fuger i området rundt dusjen. Slik misfarging oppstår ofte som følge av såperester og fukt som over tid blir liggende i fugene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert rifter og avskalling på overflatene i himlingen. Det anbefales at forholdet utbedres. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag for boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggssinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike arealtypene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Adresse

Sundvegen 5, 2008 FJERDINGBY

Dato for energimerking

27.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-264168

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

150473594

Gårdsnummer

101

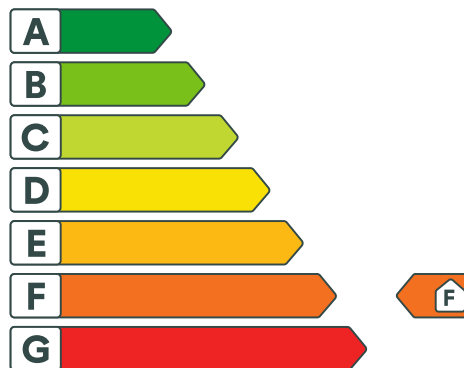
Bruksnummer

77

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.



Boliginformasjon

Byggeår

1965

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

206,0 m²

Oppvarmet bruksareal

206,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

304,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

358,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år

73 906 kWh



Sundvegen 5, 2008 FJERDINGBY



Detaljering

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



Sundvegen 5, 2008 FJERDINGBY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: 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 vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 elektriske anlegg

Tiltak 23: 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>

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	BAKKEHELL	Beregnet areal	645.1
Etablert dato	02.03.1960	Historisk oppgitt areal	1882
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.11.2024 19.11.2024	2024/1190 5/2024		101/20, 101/77, 101/96
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.11.2024 19.11.2024	2024/1190 5/2024		101/2, 101/15, 101/20, 101/56, 101/57, 101/77, 101/96, 123/26
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.11.2024 19.11.2024	2024/1190 5/2024		101/15, 101/77, 123/26
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.11.2024 19.11.2024	2024/1190 2/2024	Tinglyst 23.11.2024	101/77 (-1223,9), 101/204 (1223,9) 101/2, 101/15, 101/20, 101/56, 101/57, 101/96, 101/138
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	101/77
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	101/77
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	24.01.2018 24.01.2018			101/2, 101/32, 101/56, 101/66, 101/67, 101/77, 101/99, 101/138, 101/169, 101/170, 101/171, 101/172, 101/173, 101/174, 101/185, 101/188, 102/33, 102/52, 123/26
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.12.2012 19.12.2012			123/26 (2168) 0228-Mnrmangler, 101/2, 101/15, 101/32, 101/35, 101/36, 101/51, 101/52, 101/77, 101/78, 101/83, 101/85, 101/92, 101/96, 101/99, 101/104, 101/125, 101/132, 101/133, 101/140, 101/150, 101/169, 101/170, 101/171, 101/172, 101/173, 101/174, 101/175, 101/199, 119/16, 119/17
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	02.09.2011 02.09.2011			0228-Mnrmangler, 101/2, 101/15, 101/77, 101/99, 101/138
Skylddeling Skylddeling	02.03.1960	991		101/1 (-1882), 101/77 (1882)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645439.1	615924.18		Ja	645.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
------------	----------------	---------------------	--------------------

INDEKSFORVALTNING AS S812398032	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kjerulfs gate 20 2000 LILLESTRØM
------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Adresse

Vegadresse: Sundvegen 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	407 Fjerdingby 7	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Fjerdingby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150473594		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 150473594: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	176
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	194
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		25.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sundvegen 5	H0101	101/77	194	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	103	0	103	0	0	0
U01	0	73	18	91	0	0	0



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sundvegen 5, 2008 FJERDINGBY								

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	9 779,74 kr
Feiing	595,00 kr
Renovasjon	6 646,04 kr
Vann	9 796,68 kr
Sum	26 817,46 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngelyr	15%	194 m2	40.30	1/1	0 %	7 817,42 kr	0,00 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1759.50	1/1	0 %	1 759,50 kr	0,00 kr
Kloakkgebyr	15%	194 m2	42.85	1/1	0 %	8 312,71 kr	0,00 kr
Abb. kloakk privat	15%	1 Ab	1999.85	1/1	0 %	1 999,85 kr	0,00 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2720.00	1/1	0 %	2 720,00 kr	0,00 kr
Renovasjon pr liter	25%	240 liter	15.72	1/1	0 %	3 774,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr	0%	1 LØP	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	0,00 kr
					Sum	27 008,48 kr	0,00 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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 11.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sundvegen 5, 2008 FJERDINGBY								

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 UTOFLERING 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: 11.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sundvegen 5, 2008 FJERDINGBY								

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.

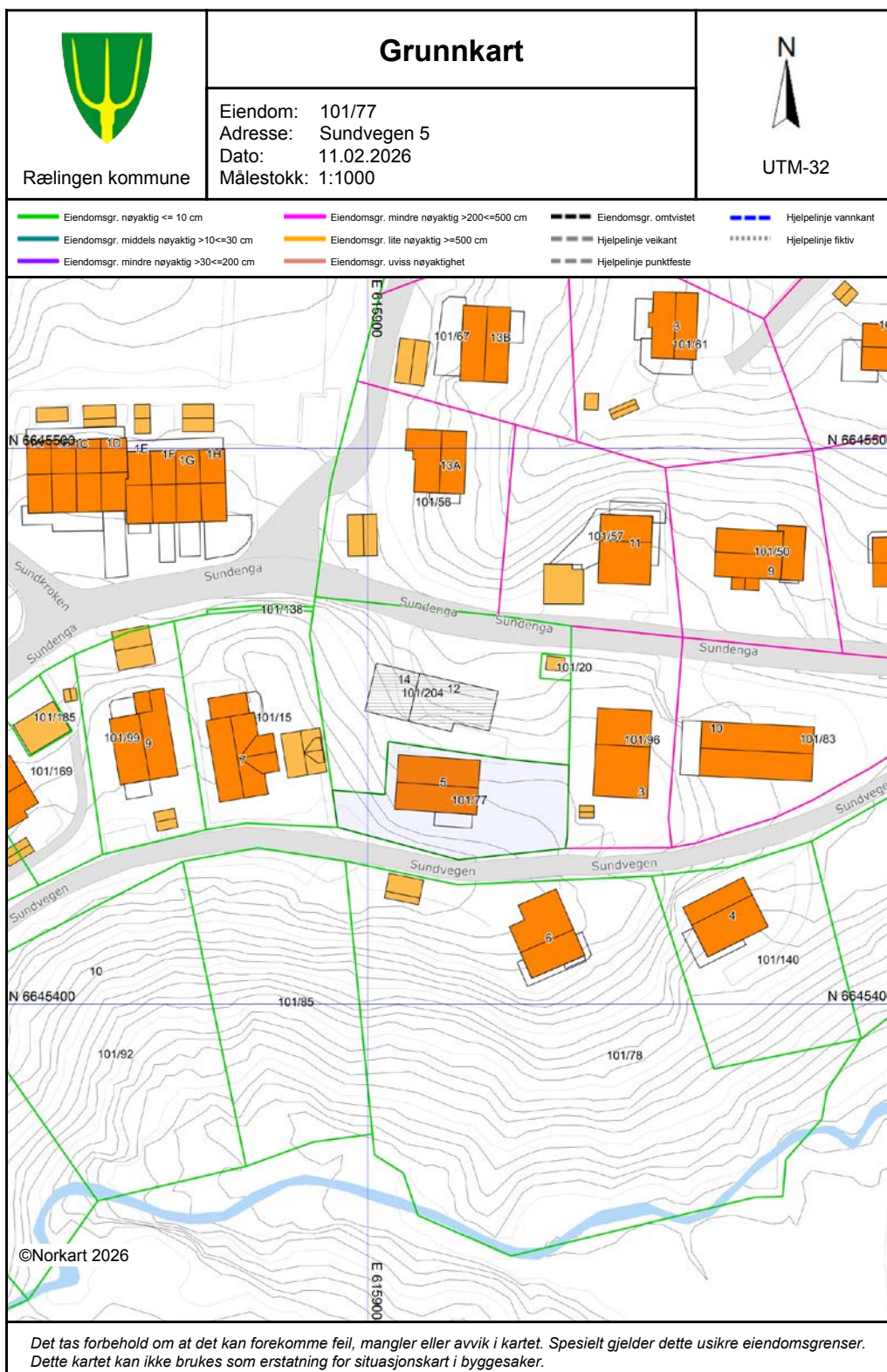
Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 645 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

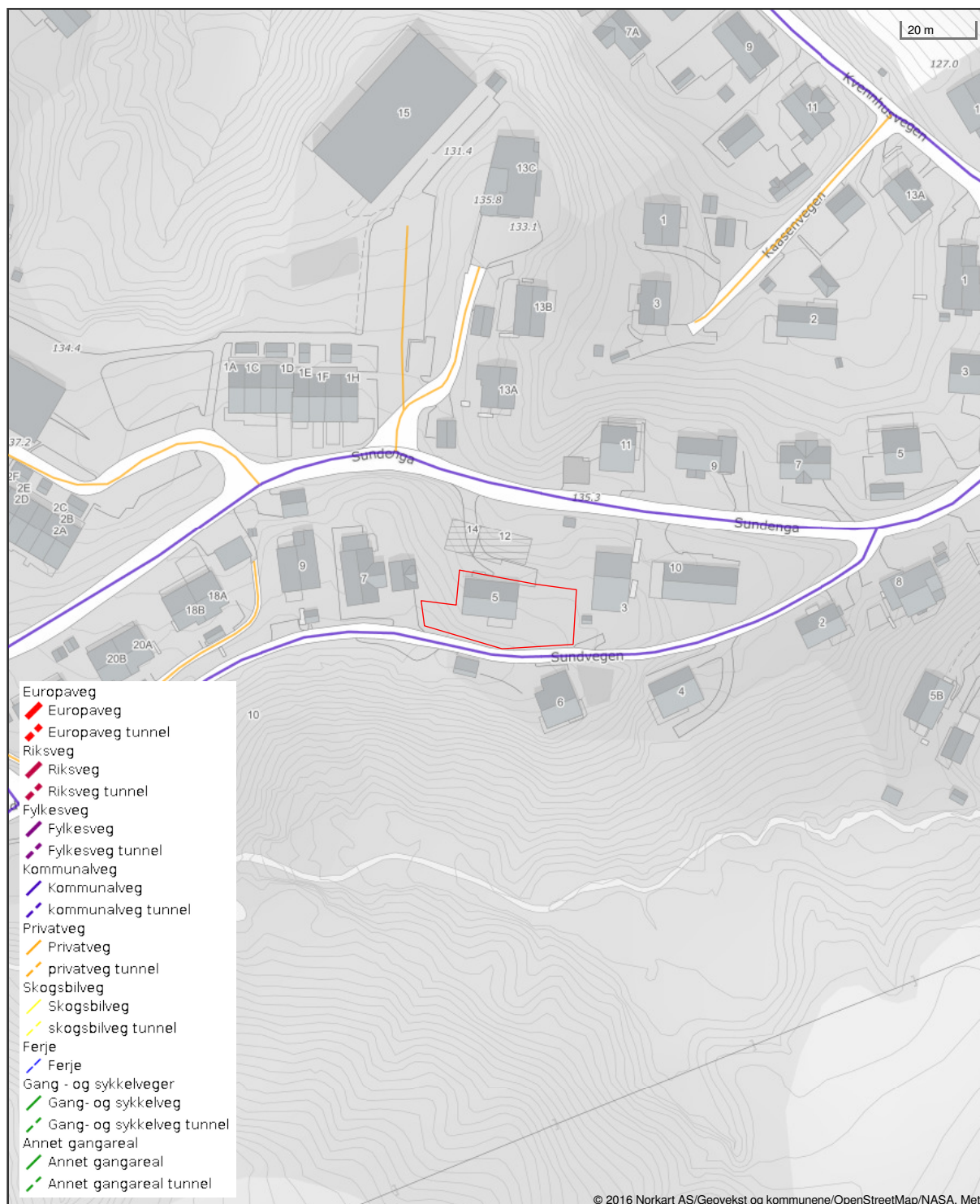
Id	177
Navn	Reguleringsplan for området mellom Gressnebben og Hegrevn. Gnr.102, Bnr.6 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2010	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/225/177_regbest.pdf	
Delarealer	Delareal	10 m ²
	Formål	Rasfare
	Delareal	635 m ²
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	FS1
	Delareal	10 m ²
	Formål	Annen veigrunn

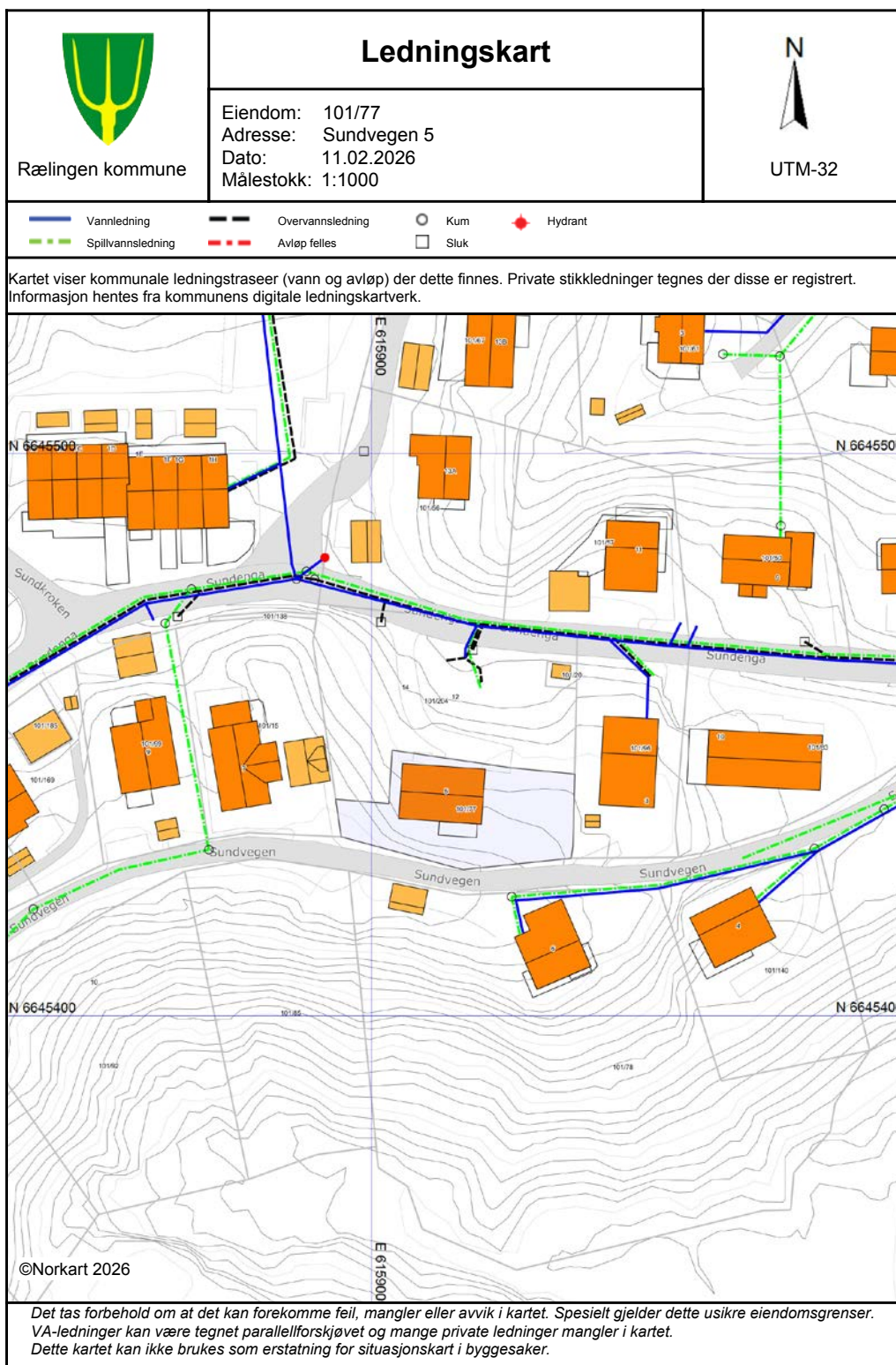


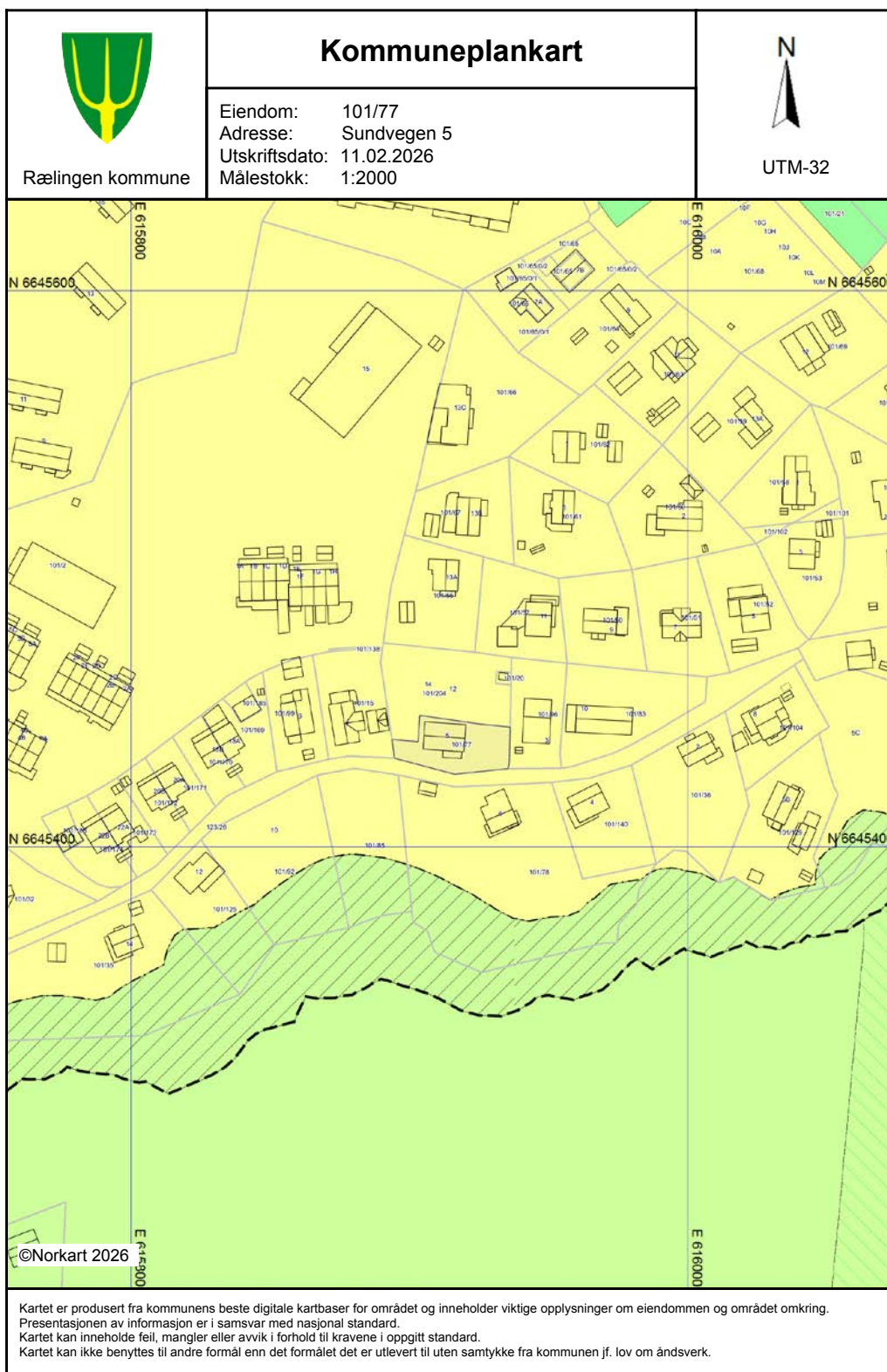


Vegstatuskart for eiendom 3224 - 101/77//



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





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

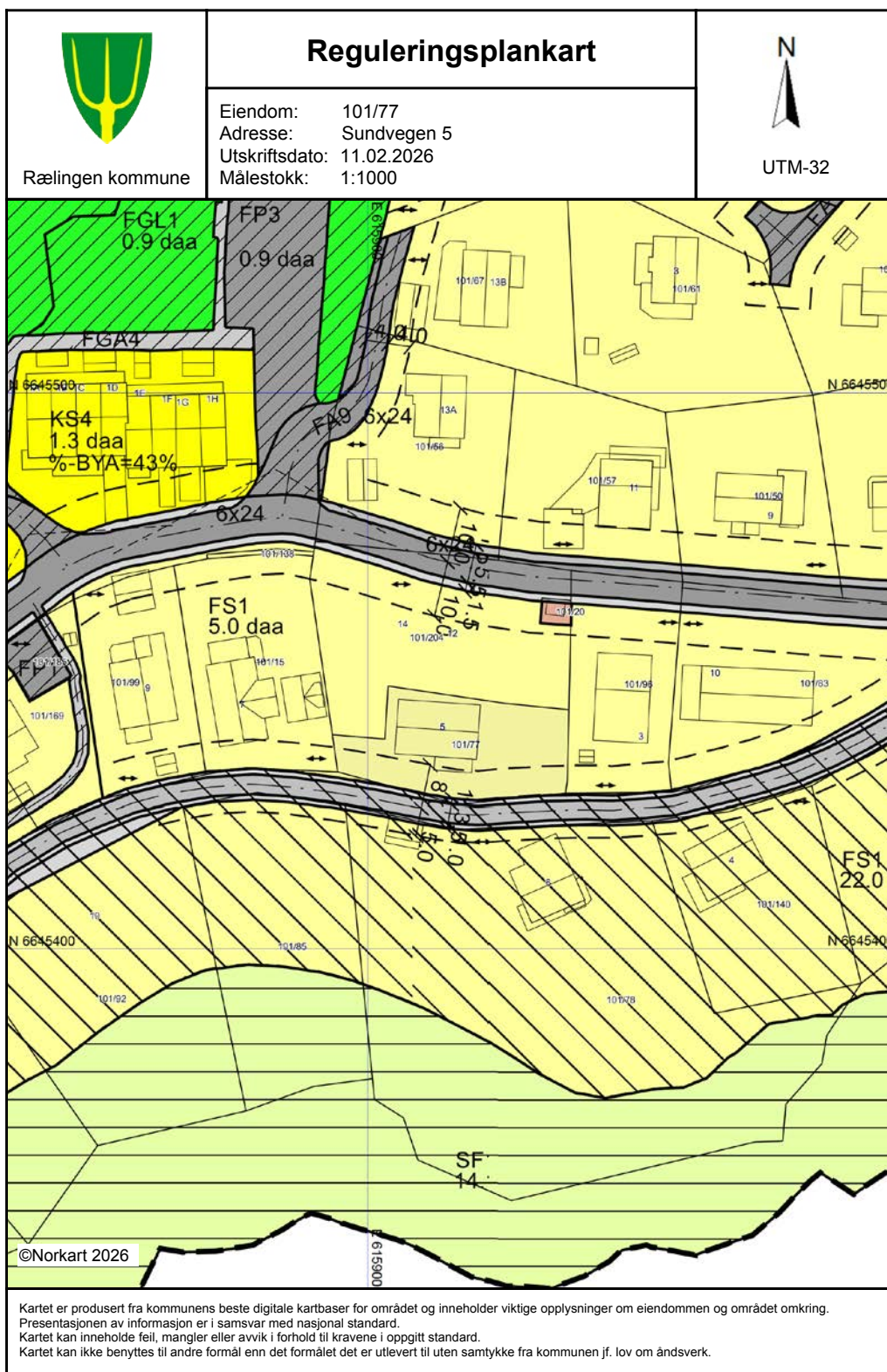
-  Grense for retningslinjeområde
-  LNF-område hvor naturvern er dominerende

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturniljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Veg - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Friluftsområde - eksisterende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Annet byggeområde
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Område med rasfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
OMRÅDET MELLOM
GRESSNEBBEN OG HEGREVEGEN gnr. 102 bnr. 6 m.fl.**

Bestemmelser datert 10.3.2009 og sist revidert 28.4.2011.

Plan datert 10.3.2009 og sist revidert 8.11.2011.

Vedtatt 16.6.2010 i sak 10/54, med endringer vedtatt 14.12.2011 i sak 11/98.

Rælingen, 19.12.2011, _____

Ordfører



Følgende planer utgår ved vedtak av reguleringsplanen:

- (4) Utparselleringsplan for del av Nedre Aamodt gnr. 102 bnr. 52, Stadfestet 19.06.54
- (28) Reguleringsplan for eiendommen Lundsrud gnr. 99 bnr. 61, Stadfestet 20.03.67
- (41) Del av reguleringsplan for et område mellom Rv120 og Nitelva, Stadfestet 29.12.70
- (67) Reguleringsplan for gnr. 101 bnr. 11 m.fl. – Friområde, Stadfestet 31.08.77
- (72) Del av reguleringsplan for Nedre Aamodt byggefelter, Stadfestet 19.06.79
- (78) Reguleringsendring for deler av Sundenga og Kvennhusvegen, samt Kaasenv., Stadfestet 04.11.80
- (85) Reguleringsendring for del av et område mellom Rv120 og Nitelva-Sundv.-Longsd:-Kvennhusv., Stadfestet 07.10.81
- (121) Reguleringsendring for eiendommen Enerhaugen gnr.101 bnr. 11 m/tilliggende område i nord, alt. 2, vedtatt 02.10.89

§ 1 GENERELT

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor planområdet skal de enkelte delområdene utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

REGULERINGSFORMÅL:

- | | |
|---------------------------|---|
| Byggeområder | - boliger - frittliggende småhusbebyggelse
- boliger - konsentrert småhusbebyggelse
- boliger - lavblokker
- annet byggeområde |
| Offentlige trafikkområder | - kjøreveger
- grøft/annen veggrunn
- gang- og sykkelveger
- fortau |

Friområder	- friområde - turveg - lekeplass / ballbane - småbåthavn
Fareområder	- rasfare
Spesialområder	- privat veg/parkering - friluftsområder (på land) - frisikt - naturvernområde i vassdrag
Fellesområder	- felles atkomstveg - felles gangareal - felles parkeringsplasser - felles lekeområde - felles grøntområde - felles grønt- og lekeområde
Kombinerte formål	- bolig/offentlig

UNIVERSELL UTFORMING

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger og uteområder.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis brukstillatelse for boliger på eiendommene som grenser mot gang- og sykkelvegen langs rv. 120, og for boliger på eiendommen gnr. 101 bnr. 35, skal det være utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175. Støyskjerm kan oppføres på arealet mellom byggegrensen og gang- og sykkelvegen, men ikke nærmere enn 1,5 m fra vegkanten til gang- og sykkelvegen.

Før FP11 utvides må ballbane opparbeides ved den offentlige lekeplassen på motsatt side av Kvennhusvegen, eller innenfor KS3.

Før nordre del av Kvennhusvegen blir fjernet skal vendehammer i enden av Kvennhusvegen og Aamodtalleen, samt gang- og sykkelveg GS4 være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse gis på KS8 skal fortau langs Sundenga/Kvennhusvegen, slik planen viser, være opparbeidet fra østre del av Sundvegen (GS1) forbi

friområdet F1. I tillegg skal en stiforbindelse etableres gjennom friområdet F1, fra Kvennhusvegen til utkikkspunkt på fjellknausen i nord.

Før igangsettingstillatelse gis på KS3 skal fortau langs Sundenga/Kvennhusvegen, slik planen viser, være opparbeidet fra østre del av Sundvegen (GS1) til KS3.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus m.v.

Garasje/carport skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng, slik at unødvendige terrenginngrep som store skjæringer, fyllinger og høye murer unngås.

Bygges garasjeporter vinkelrett på veg, skal byggegrensen være 1.5 meter fra regulert vegformål. Bygges garasjeporter parallelt med veien er byggegrensen 5 meter fra regulert vegformål.

Ved søknad om tiltak skal det på situasjonskart og fasadetagninger være inntegnet følgende:

- bebyggelsens plassering (bolig, garasje/carport m.m.)
- eksisterende og fremtidige terrenghøyder
- atkomst til tomt/bolig
- parkering/biloppstillingsplasser
- eventuelle støttmurer og gjerder/skjermvegger
- eksisterende vegetasjon, med spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart

Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det i tillegg kreves utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkninger, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak.

I områdene FS2 - FS7, KS1 - KS2, og KS4-KS7 med enhetlig bebyggelse, skal søknad om nye påbygg/tilbygg begrunnes i hvordan dette kan tilpasses helheten i bebyggelsen. Kommunen vil vurdere slike søknader i forhold til hoveduttrykket på bebyggelsen og områdets karakter.

Som følge av flomfaren langs Nitelva tillates ikke oppføring av nye bygninger på et lavere nivå enn kote 107. Som følge av erosjonsfaren langs Nitelva er byggegrense 20 m fra elvekanten ved normal vannstand.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

Områdene FS1 – FS7 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse. Maks. tillatt bebygd areal; % BYA = 25 % av tomtens nettoareal for eneboliger og 30 % for tomannsboliger. I områdene FS3 – FS7 tillates firemannsboliger i samsvar med eksisterende bebyggelse. For firemannsboligene er maks. tillatt bebygd areal; % BYA = 30 % på FS3, 20 % på FS4, 20 % på FS5, 25 % på FS6 og 20 % på FS7. Parkeringsareal uten overbygning skal for firemannsboligene ikke regnes med i % BYA.

Gesimshøyde må ikke overstige 7 m og mønehøyde må ikke overstige 9 m, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Arker eller takoppløft skal underordne seg takets hovedform.

For garasjer/carporter skal gjennomsnittlig gesimshøyden ikke overstige 2.5 m, regnet fra ferdig planert terreng, eller 3.5 m på garasjens nedside i hellende terreng. Maks. mønehøyde skal ikke overstige 5 m. Garasje i tilknytning til eneboliger og tomannsboliger tillates oppført med maks. grunnflate 50 m² pr. bolig. Det er ikke tillatt å innrede leiligheter i garasjer.

Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendige terrenginngrep unngås. På de tomter hvor det terrengmessig ligger til rette for det, kan kommunen kreve at det bygges hus med underetasje. I området avmerket med rasfare skal det vies spesielt stor oppmerksomhet til terrenget, og ny bebyggelse som skal oppføres i områder med sterkt skrånende terreng (brattere enn 1:3) skal oppføres som terrassert bebyggelse.

Eiendommene skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

Det stilles krav om 3 biloppstillingsplasser pr. enebolig/ leilighet i tomannsbolig, hvorav 1 plass er gjesteparkering. Av de to øvrige plassene skal minst 1 parkeringsplass pr. boenhet vises som en mulig garasjeplass. For første hybelleilighet kreves det 2 parkeringsplasser, hvorav 1 er gjesteparkering, for de etterfølgende kreves det 1 plass pr. leilighet. Bolig med hybelleilighet over 55 m² defineres som tomannsbolig. Gjesteparkeringsplasser skal ikke medregnes i % BYA. For firemannsboligene stilles det krav om 1.5 parkeringsplasser pr. leilighet for 1 og 2 roms leiligheter inntil 65 m², og 2 plasser pr. leilighet for 3 roms leiligheter eller mer. Atkomster skal opparbeides i henhold til kommunens vegnormal, og det skal være mulig å snu kjøretøyene inne på hver enkelt eiendom.

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

Områdene KS1 – KS8 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Maks. tillatt bebygd areal; % BYA = 30 % på KS1, 43 % på KS2, 35 % på KS3, 43 % på KS4, 40 % på KS5, 40 % på KS6, 30 % på KS7 og 35 % på KS8.

Gesimshøyde må ikke overstige 7 m og mønehøyde må ikke overstige 9 m, regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Høyde på ny bebyggelse på KS8 får ikke overstige kote 129 moh.

Innenfor område KS3 og KS8 skal det tilrettelegges for mottak av fjernvarme.

For område KS1 - KS2 og KS4 - KS8 stilles det krav om følgende minimum antall parkeringsplasser:

- 1.5 plass pr. leilighet for 1 og 2 roms leiligheter inntil 65 m²
- 2 plasser pr. leilighet/rekkehusleilighet for 3 roms leiligheter eller mer
- 3 plasser på egen tomt pr. kjedet småhus, hvorav 1 er gjesteparkering

Dersom det bygges bolig med hybelleilighet kreves det for første hybelleilighet 2-plasser, hvorav 1 er gjesteparkering, for de etterfølgende kreves det 1 plass pr. leilighet. Gjesteparkeringsplasser skal ikke medregnes i % BYA. For områdene KS1 og KS4 - KS7 skal parkering skje på regulerte parkeringsarealer.

På område KS3 skal antall parkeringsplasser bestemmes i utomhusplan, basert på en vurdering av antall boenheter og hvilket behov boligene vil ha.

For områdene KS3 og KS8 skal det, sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven, sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200/1:500.

Planen skal vise:

- bebyggelse
- avkjørsel
- interne veger med stigningsforhold
- parkeringsplasser
- renovasjonsplass
- forstøtningsmurer
- gjerder
- eventuelle terrengtrapper
- uteoppholdsplasser
- eksisterende og planlagt terreng ved koter
- vegetasjon som skal bevares/fjernes og planlagt vegetasjon
- håndtering av overflatevann
- lekeareal

Utearealer og atkomst skal tilrettelegges syns- og bevegelseshemmede.

Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse til tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis, eller så snart årstiden tillater det.

Ved utarbeidelse av utomhusplan for området KS3, bør det legges til rette for en beredskapsvei fra enden av foreslått vendehammer i Kvennhusvegen til Aamodtalleen. Videre bør vegetasjon ned mot Sundberget bevares.

For område KS8 stilles det krav om grunnundersøkelser før tillatelse til tiltak gis.

LAVBLOKKER

I området BB1 – BB3 tillates blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Maks tillatt bebygd areal; % BYA = 50 % for BB1, 40 % for BB2 og BB3. Gesimshøyde må ikke overstige 10 m på BB1 og BB3, og 12 m på BB2 regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bygg kan oppføres med flatt tak. Takoppbygg for trapper, heiser og ventilasjon, samt rekkverk til takterrasser kan godkjennes i tillegg til de maksimale gesimshøyder innenfor en samlet estetisk/arkitektonisk vurdering. Det stilles krav om følgende minimum antall parkeringsplasser:

- 1.5 plass pr. leilighet for 1 og 2 roms leiligheter inntil 65 m²
- 2 plasser pr. leilighet/rekkehusleilighet for 3 roms leiligheter eller mer

ANNET BYGGEOMRÅDE

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomstene til områdene/bygningene.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdene skal opprettholdes og opparbeides slik planen viser.

Sundvegen reguleres til gang- og sykkelveg, GS1, og skal benyttes som kjørbare gangveg/atkomst til eiendommene som med piler er vist tilknyttet vegen på plankartet. Gang- og sykkelveg GS3 skal, fra Aamodtalleen frem til avkjørsler til eiendommen 102/52 (områdene FS4 og FS5), benyttes som kjørbare gangveg/atkomst. GS5 skal benyttes som kjørbare gang og sykkelveg til eiendommene som med piler er tilknyttet vegen på plankartet.

Det kan opparbeides fortau langs Sundenga/Kvennhusvegen slik planen viser. Fortauet skal opparbeides i overensstemmelse med detaljplan godkjent av kommunen.

Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganleggene skal tilsåes og beplantes som del av veganlegget. Beplantning skal være etablert før veganleggene kan godkjennes ferdigstilt.

§ 6 FRIOMRÅDER

FRIOMRÅDER

Områdene skal nyttes til rekreasjon. Områdene Sundberget og Vestersund brygge skal opparbeides til særskilte rekreasjonsområder med nødvendig tilrettelegging. Opparbeidingen skal skje i samråd med Fylkesmannen i Oslo og Akershus og innenfor rammen av fredningsbestemmelsene for reservatet. Vegetasjonen i

området skal bevares. En viss skjøtsel er likevel tillatt ved for eksempel gjengroing eller fare for trevelt.

I områdene kan mindre bygg og anlegg som er i samsvar med områdets formål oppføres etter godkjenning av kommunen.

LEKEPLASS / BALLPLASS

Lekeplasser skal opparbeides i henhold til gjeldende sikkerhetsforskrifter og med standard som minimum inkluderer huske, sandkasse, klatrehus med sklie, bord og benker. Det skal også settes av areal til ballplass.

SMÅBÅTHAVN

Innenfor området inngår del av den eksisterende småbåthavnen Tangen. Utnyttelse og opparbeiding av småbåthavnen skal skje i samråd med forvaltningsmyndigheten for Nordre Øyeren naturreservat, og innen rammen av fredningsbestemmelsene for reservatet.

§ 7 FAREOMRÅDER

RASFARE

Innenfor området kreves det geotekniske undersøkelser før tiltak igangsettes. Dette gjelder også utgraving eller oppfylling på eiendommene som kan påvirke stabiliteten. Sikre grunnforhold skal kunne dokumenteres, eventuelt ved hjelp av avbøtende tiltak.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

PRIVAT VEG/SNUPLASS/PARKERING

Parkeringsplasser/snuplass kan opparbeides med gruset dekke.

FRILUFTSOMRÅDER

Innenfor SF1 er ikke inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, tillatt. Det kan allikevel drives skjøtsel av vegetasjon innenfor området etter godkjenning av kommunen, som felling av trær ved fare for trevelt og som fjerning av oppslag av trær og busker som er til hinder for opplevelsen av Sundbekken. Unntatt fra bestemmelsen i første punktum er tiltak for å stabilisere masser i fareområdet rett nord for området, etter tillatelse fra kommunen.

FRISIKT

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende vegers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganlegget.

NATURVERNOMRÅDE I VASSDRAG

Det er ikke tillatt å anlegge brygge fra enkelteiendommer langs Nitelva. Naboer bes søke sammen om å etablere anlegg. Utnyttelse og opparbeiding av brygger skal skje i samråd med forvaltningsmyndigheten for Nordre Øyeren naturreservat, og innen rammen av fredningsbestemmelsene for reservatet. Eventuelle tiltak som strekker seg inn i Nordre Øyeren Naturreservat skal godkjennes av Fylkesmannen i Oslo og Akershus før de iverksettes, jfr. vedtektene for naturreservatet.

§ 9 FELLESOMRÅDER

FELLES ATKOMSTVEGER

FA1 skal være felles for gnr. 99 bnr. 16, 73, 74, 75, 76, 87 og 96

FA2 skal være felles for gnr. 99 bnr. 56 og 152

FA3 skal være felles for gnr. 99 bnr. 66, 67 og 87 og gnr. 101 bnr. 90, 129, 150

FA4 skal være felles for gnr. 101 bnr. 90, 129, 150

FA5 skal være felles for gnr. 101 bnr. 14, 25, 48 og 145

FA6 skal være felles for gnr. 101 bnr. 8, 14, 23, 76 og 182

FA7 skal være felles for gnr. 101 bnr. 1, 22, 29, 30, 31, 70, 71, 72, 98, 146, 152 og 200

FA8 skal være felles for gnr. 101 bnr. 29 og 70

FA9 skal være felles for Sundenga boligsameie gnr. 101 bnr. 2 og gnr. 101 bnr. 56, 66 og 67

FA10 skal være felles for Sundenga boligsameie gnr. 101 bnr. 2

FA11 skal være felles for gnr. 101 bnr. 10, 144, 176, 177, 178 og 179

FA12 skal være felles for gnr. 101 bnr. 59, 60, 61 og 62

FELLES GANGAREAL

FGA1 er felles for gnr. 101 bnr. 169, 170, 171, 172, 173 og 174

FGA2 – FGA5 er felles for Sundenga boligsameie gnr. 101 bnr. 2.

FGA6 er felles for Sundby boligsameie gnr 102 bnr. 33.

Gangarealene skal opprettholdes slik planen viser.

FELLES PARKERINGSPLASSER

FP1 er felles for gnr. 101 bnr. 169, 170 og 171

FP2 er felles for gnr. 101 bnr. 172, 173 og 174

FP3 - FP6 er felles for Sundenga boligsameie gnr. 101 bnr. 2

FP7 - FP8 og FP12 er felles for Nedre Aamodt selveierlag gnr. 102 bnr. 52

FP9 - FP11 er felles for Sundby boligsameie gnr. 102 bnr. 33

FELLES LEKEOMRÅDER

FL1 skal være felles for Sundby boligsameie

Lekeplasser skal opparbeides i henhold til gjeldende sikkerhetsforskrifter og med standard som minimum inkluderer huske, sandkasse, bord og benker.

FELLES GRØNTOMRÅDER

FG1 er felles for Sundenga boligsameie gnr. 101 bnr. 2.

FELLES GRØNT- OG LEKEOMRÅDER

Områdene skal benyttes som felles oppholds- og lekeareal.

FGL1 er felles for Sundenga boligsameie gnr. 101 bnr. 2

FGL2 er felles for Sundenga boligsameie gnr. 101 bnr. 2 og Nedre Aamodt selveierlag gnr. 102 bnr. 52

FGL3 er felles for Sundenga boligsameie gnr. 101 bnr. 2 og Nedre Aamodt selveierlag gnr. 102 bnr. 52

FGL4 er felles for Nedre Aamodt selveierlag gnr. 102 bnr. 52

Gjeldende lekeplasser innenfor FGL1 og FGL3 skal opprettholdes, men kan flyttes til andre deler av områdene dersom det er naturlig.

Gjennom område FGL2 kan det opparbeides stipassasje og deler av området kan tilrettelegges som lekeareal. Mindre fyllinger og planering kan tillates for å opparbeide stien, men i utgangspunktet skal en benytte terrenget for å overkomme høydeforskjeller. Mindre bygg og anlegg, som er i samsvar med områdets formål, kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

Lekeplasser skal opparbeides i henhold til gjeldende sikkerhetsforskrifter og med standard som minimum inkluderer huske, sandkasse, bord og benker.

§ 10 KOMBINERT FORMÅL

BOLIG / OFFENTLIG

Arealet skal i utgangspunktet benyttes til kommunalteknisk virksomhet. Innenfor området inngår den eksisterende pumpestasjonen og prøvetakingsstasjonen.

Området skal betjene disse, samt annen virksomhet på området med parkering.

Arealer som ikke benyttes til biloppstilling skal beplantes og vedlikeholdes på en måte som sikrer et tiltalende miljø. Øvrig bygningsmasse, som ikke er nødvendig for drift av pumpestasjonen eller fremtidig kommunalteknisk virksomhet, kan leies ut som leilighet og forsamlingslokale.

Nabolagsprofil

Sundvegen 5 - Nabolaget Aamodtalléen/Sundenga - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sundhagen Linje 350	5 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 3.5 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	6 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 23.1 km
Hovedøya Linje B1, B2	25 min 24.1 km

Skoler

Fjerdingsby skole (1-10 kl.) 490 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Rælingen videregående skole 579 elever	12 min 1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 5 km

Ladepunkt for el-bil

Rælingen vgs - Akershus fylkeskomm... 14 min
Marikollen kultursal 16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

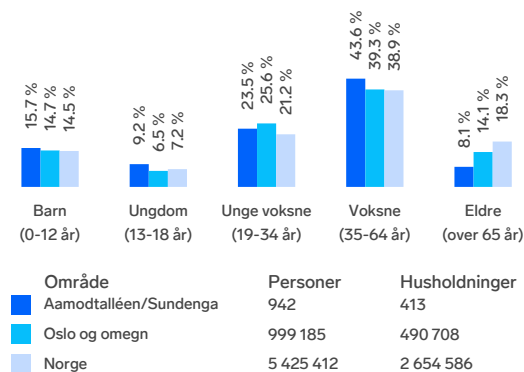
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tangen barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.8 km
Sannum barnehage (1-6 år) 89 barn	15 min 1.2 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 72 barn	24 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Rælingen	8 min
Rema 1000 Marikollen Torg	15 min



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



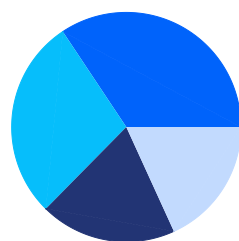
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

	Sundenga borettslag	5 min 
	Ballspill	0,4 km
	Fjerdingby skole	12 min 
	Aktivitetshall	1 km
	Feel24 Rælingen	15 min 
	Puls Marikollen	15 min 

Boligmasse



- 34% enebolig
- 28% rekkehus
- 18% blokk
- 19% annet

«Fint og rolig.»

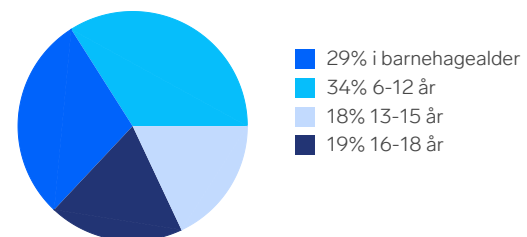
Sitat fra en lokalkjent

“

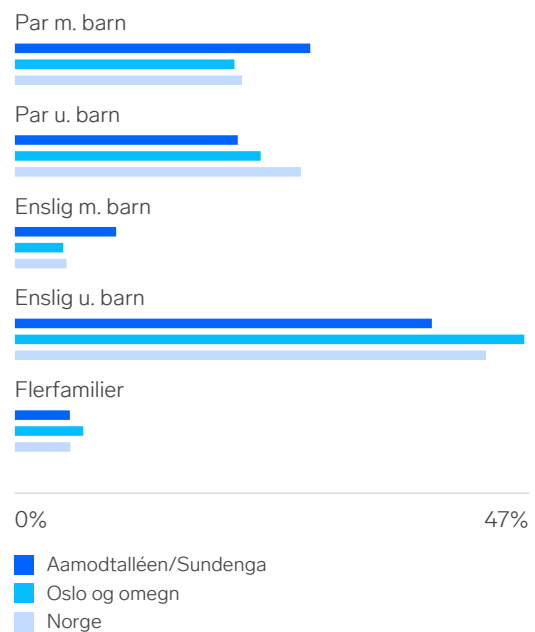
Varer/Tjenester

	Lillestrøm Torv	7 min 
	Ringen apotek Rælingen	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

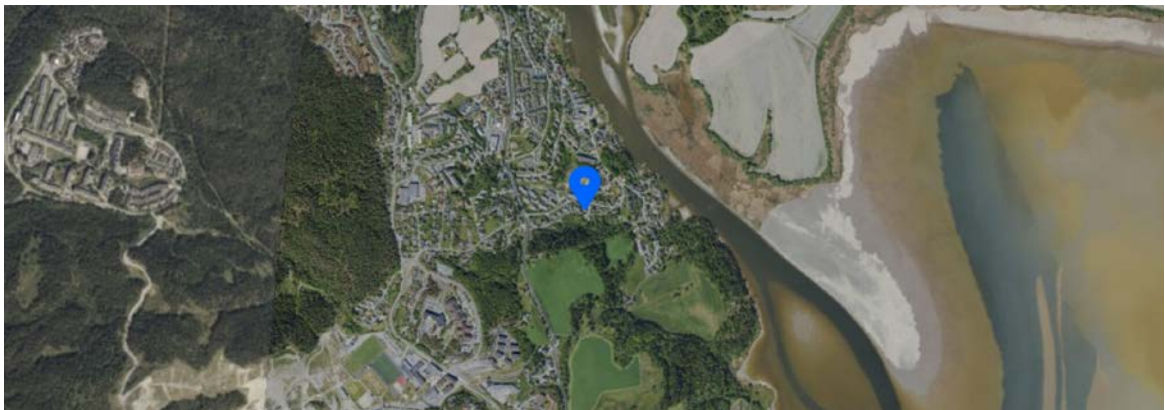


Sivilstand

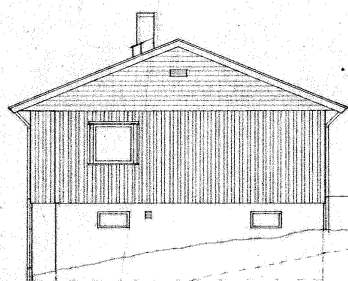
		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



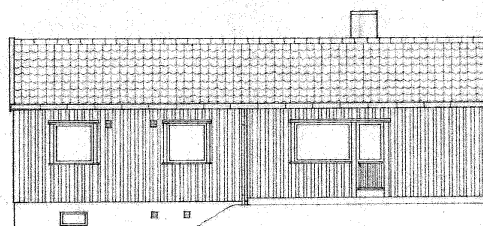
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



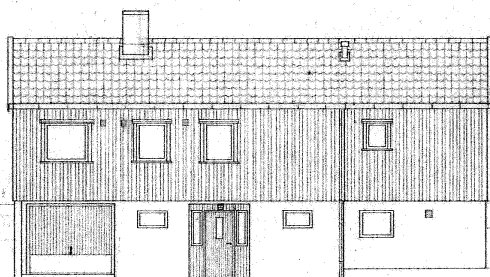
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



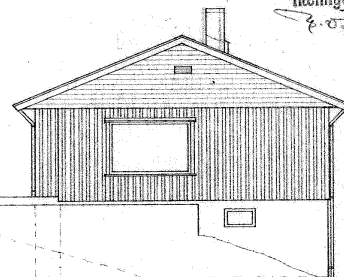
Fasade mot VEST



Fasade mot SYD



Fasade mot NORD

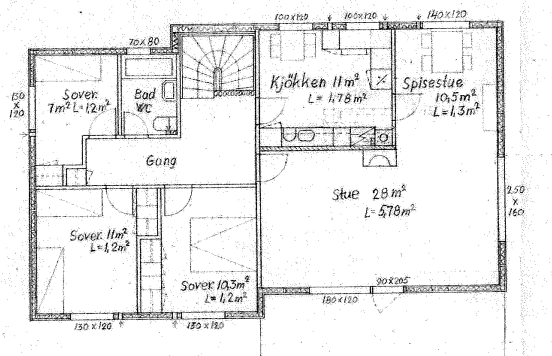


Fasade mot ØST

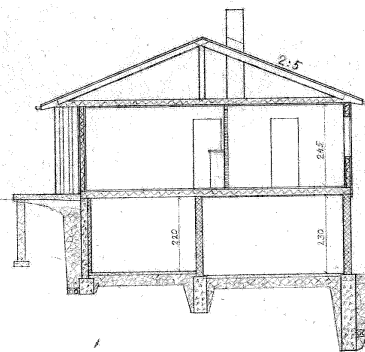
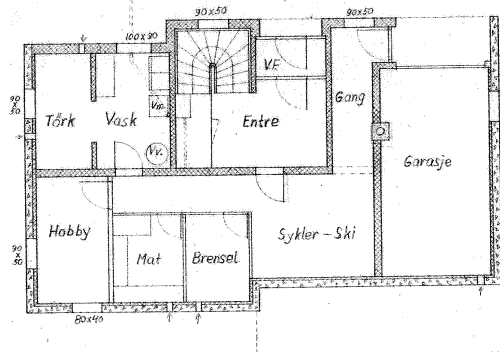
Sak nr. 1764
Godkjent 6.15.1964
Rælingen Bygningråd
E. Dyngeland

Enebolig på g.nr 101. br.nr. 11 i Rælingen	Målestokk	Trac. R.D.	9/9-63
	1 : 100	Trac. R.D.	16/10-63
Kåre Dyngeland Hellaaveien 29, Strømmen. <i>Kåre Dyngeland</i>		Nr. 2	

Etasjeplan



Kjellerplan



Snitt

Sak nr. 17/64
Godkjent 6/5 1964
Rælingen Bygningråd
K. Dyngeland

Enebolig 113 m² på gnr 101, brnr 77 i Rælingen	Målestokk	1 : 100	Trac. H.O.	18/8-63
				24/8-63
Kåre Dyngeland Helleveien 29, Strømmen <i>Kåre Dyngeland</i>		Nr. 1		

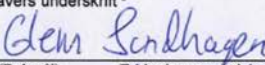
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): RÆLINGEN KOMMUNE		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 2271612 Tinglyst: 21.11.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: PB. 100		
Postnummer: 2025	Poststed: FJERDINGBY	
Fødselsnr./Org.nr. 952 540 556	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn INDEKSFORVALTNING AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 812 398 032

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr. 3224	Kommunenavn Rælingen	Gnr. 101	Bnr. 204	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 3224	Kommunenavn Rælingen	Gnr. 101	Bnr. 77	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 7/11-2024	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten *

Den nye fradelte tomte med Gnr. 101 Bnr. 204 gir rett til den eksisterende eiendommen med Gnr. 101 Bnr. 77 til legging og vedlikehold av vann- og avløpsledninger som vist på kartet.

Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Rælingen kommune, org.nr. 952 540 556.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷
6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift *

Fjerdingby 7/11-2024

Glenn Sandhagen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

B.r. 1159

Herr Kåre Dyngeland,
Sundenga 12,
2008 Fjerdingby.

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

27. jan. 1971.

Arbeidssted	Sundenga 12
Arbeidets art	Kybygg
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Kåre Dyngeland
Byggemelder	Kåre Dyngeland
Ansvarshavende	Henning Nordhagen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Rølingen, den 27. januar 1971.

RØLINGEN-BYGNINGSVESEN

Dag Drøyer Sæter
dag Drøyer Sæter
as, ing.



INDEKSFORVALTNING AS
Asbjørn Dørumsgards veg 33
2008 FJERDINGBY

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2024/352-Kornel Wojciechowski	101/77/0/0	63/24	07.03.2024

Tillatelse til tiltak - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, endring av konstruksjon - Sundenga 12

Tiltak:	bruksendring / endring av konstruksjon
Byggested:	Sundenga 12, 2008 Fjerdingby
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	101/77/0/0
Ansvarlig søker:	INDEKSFORVALTNING AS
Tiltakshaver:	INDEKSFORVALTNING AS
BRA (NS3940):	ingen endring
Grad av utnyttning:	ingen endring

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

Vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 gis det tillatelse til bruksendring samt endringer av bærende konstruksjon i samsvar med tegninger og beskrivelser mottatt 06.02.2024 og supplert 19.02.2024 og 29.02.2024.

Søknaden

Det søkes om til endring av bruk samt endring av bærende konstruksjoner i eksisterende bolig. Endringen innebærer å åpne opp bærende en vegg og sette inn stålbjelke hvor nødvendig.

Naboforhold og andres kommentarer

Da det omsøkte tiltaket ikke medbringer endringer på boligens fasade, er det vurdert at det ikke er nødvendig å nabovarsle tiltaket.

Postadresse:

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6,
2008 Fjerdingby

Organisasjonsnummer:
Hjemmeside: www.ralingen.kommune.no

E-post:

Telefon: 63 83 50 00
Bankgiro:



Foretak- ansvar

Ansvarsretter inntreder ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3. Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen. Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Faktura sendes tiltakshaver separat.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd. Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Opplysning om klageadgang:

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



RÆLINGEN KOMMUNE

Med hilsen

Per Egil Johnsen
fagleder byggesak

Kornel Wojciechowski
overarkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

Dnr. 47/1969. Dagb.f. 7/1-1969.
Stempl. av emb. s.d. med kr. 15,-.

E R K L Ä R I N G

angående kloakkrensing for eiendommen *Bakkevoll Sundenga 12*
gnr. *101* bnr. *77* i Rælingen.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom, erklærer herved at jeg med bindende virkning også for framtidige eiere samtykker i at kloakkledningen fra min eiendom tilknyttes kommunens ledninger uten at kloakkvannet går gjennom septiktank eller annet renseanlegg på min eiendom, idet jeg mot å betale årlig avgift til kommunen går med på at kloakkvannet fra min eiendom blir renset i kommunalt renseanlegg, og kommunen overtar ansvaret for kloakkrensingen.

Hvis kommunen forlanger det, skal avløpsvann fra min eiendom ledes i 2 ledninger, en for kloakkvann og en for drens- og overvann. Ingeniørvesenet bestemmer hvorledes ledningene skal anlegges på min eiendom.

Da kommunen overtar rensingen av kloakkvann fra min eiendom, betaler jeg herfor til kommunen en årlig avgift som for tiden er bestemt til kr. 60,- pr. år pr. leilighet som er eller blir bygget på min eiendom. Kommunen har rett til å forandre den årlige avgift i forhold til endringer i pris- og lønnsnivå.

Kommunens krav på årlig avgift gis panterrett i eiendommen for inntil 3 års forfalt avgift.

Nærværende erklæring gjelder fra 1/1-1969.

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom *Bakkevoll Sundenga 12*
gnr. *101* bnr. *77* i Rælingen. Gebyr ved tinglysingen dekkes av kommunen.

Rælingen, den *20/12 -68*

Håre Dyngeland

Til vitterlighet:

Borgny Dyngeland

Verdi kr. 180,-.

Ark. nr. 651.6405

DAGBOKFØRT

86
12.02.86 06390SØRENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE
ERKLÆRING

Trafokiosk 180 Vestersund

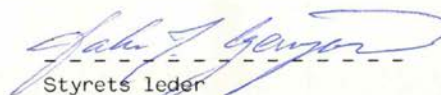
Kåre Dyngeland som eier av eiendommen Gnr. 101, Bnr. 77 i Rælingen, gir herved Rælingen Elverk rett til å bygge og for fremtiden ha stående transformertokiosk på denne eiendommen.

Transformertokiosken skal erstatte nåværende 17,5, kV høyspenningslinje, samt transformatorarrangement, og den skal plasseres på den del av eiendommen som ligger til Sundenga, slik vedlagte situasjonskart viser.

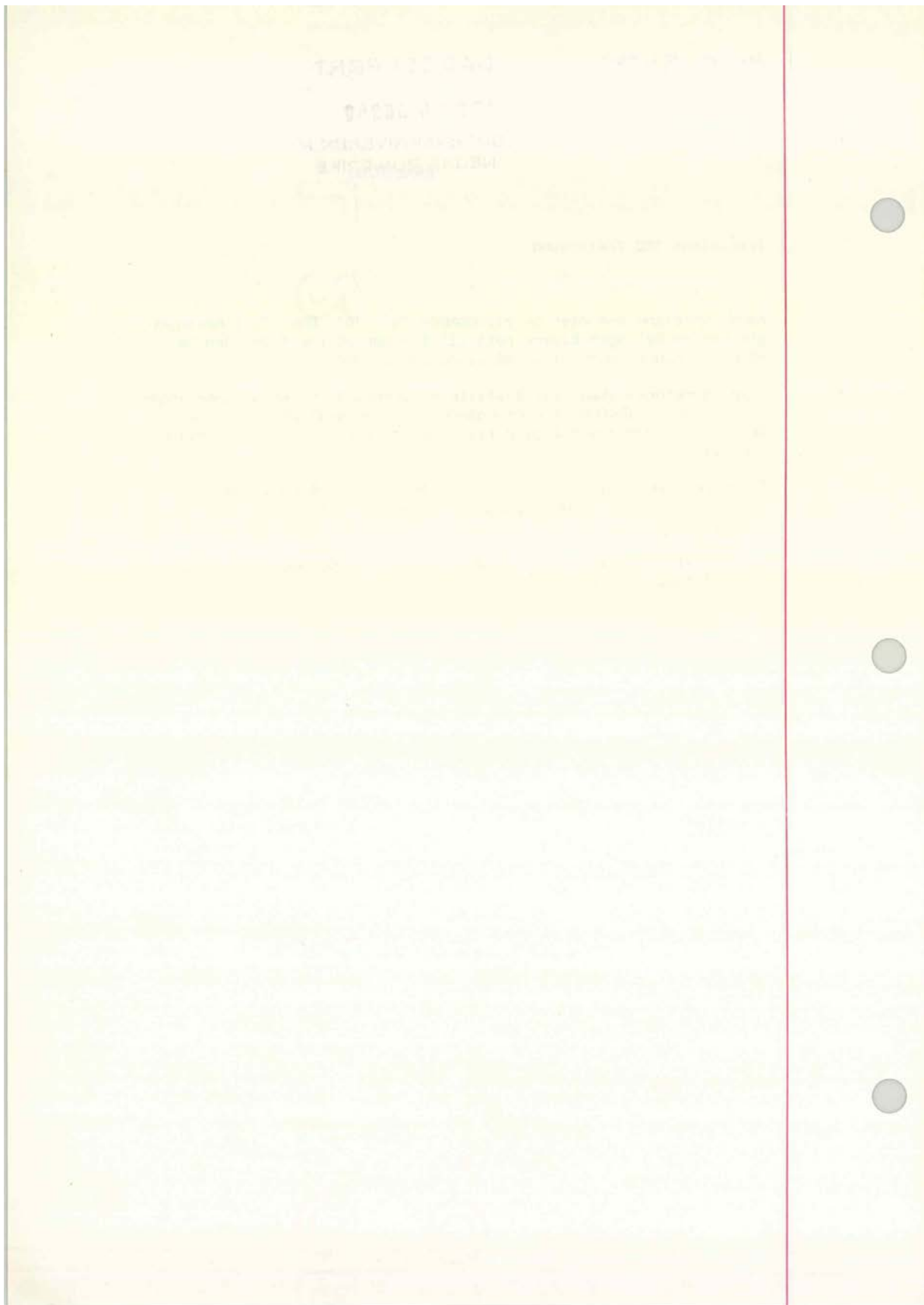
Rælingen Elverk har også stedsevarende rett til å vedlikeholde alle nødvendige kabler i jorden, samt fri adkomst til transformertokiosken.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen Gnr. 101, Bnr. 77 i Rælingen.

Rælingen, den 26.2.86


Grunneier
Styrets leder
Elverksjef

Verdi kr. 500,-



Dnr. 406/63. Dagbokført 7/2-1963.
 Stempl. av emb. s.d. med kr. 100,-.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kaare Fageraas
Sundet Vestre Rølingen født 5/10-1907
(Datum og årstall)
 skjøter og overdrar herved til Kåre Dyrngeland
Karl Staaffs vei 30, Bryn. født 13/2-1930
(Datum og årstall)
 min/vår eiendom Bakkehell Byggetomt
 g.nr. 101 br.nr. 77 av skyld mk. 30 av Rølingen herred¹⁾
 matr.nr. i ¹⁾
 for en kjøpesum stor kr. 10 000,- Kronertitusen 100
 som er avgjort på omforenet måte.

Tomtepris kr 10 000,- Kronertitusen 100
For nedlagt vann og kloakk på
tomten.
Kjøper betaler kontant kr 2 000,-
Kronertitusen 100. Restbeløpet kr 8 000,-
- Kronertitusen 100 betales mot
heftelsesfritt skjøte.
Kjøper betaler omkostninger til
målebrev, konsesjonsomkostninger og
stempelgebyr av skjøte.
Kjøper har halv gjæreplikt mot
nabo.
Kjøper betaler anberingsutgifter på

Vann og kloakk til Rælingen
Kommune.

Selgeren påtar seg å flytte
vannledningen som går over tomten
Bakkevoll til Sundenga, slik at den blir
gående minst 2,5 meter fra våningshuset.

Rælingen, den 6-2-1963

Hans Fageraas
(Ustederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Hans og Hagnhild Fageraas
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Hans Gabrielsen Hans Olsen

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellesiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Rælingen, den 6-2-1963

Til vitterlighet:

1. Hans Gabrielsen
2. Hans Olsen

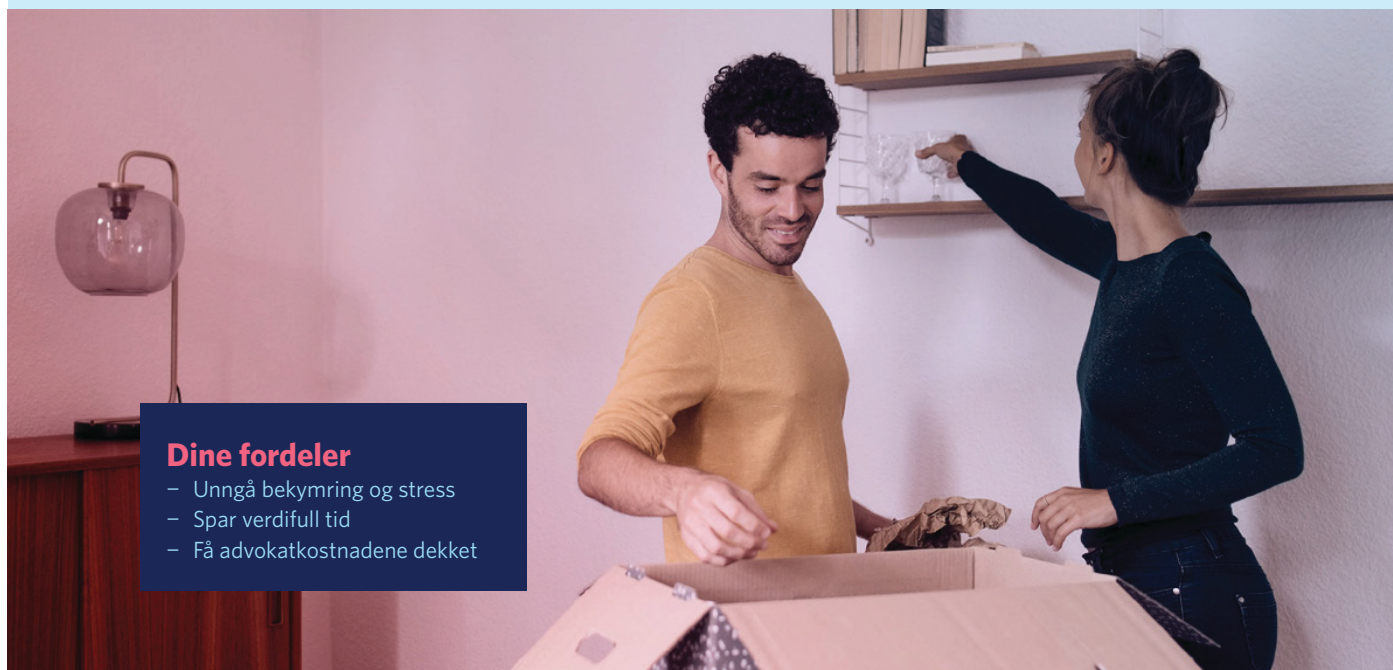
Hagnhild Fageraas

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

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 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619



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.



Regine Hodt
regine.hodt@emera.no
452 05 154

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt
Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no
+47 452 05 154

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING