

A modern living room with a large window overlooking a forest. The room features a light-colored sectional sofa with patterned throw pillows, a dark wood coffee table, and a wall with vertical wood paneling. Two framed abstract artworks are on the wall. The floor is made of light wood. The ceiling has recessed lighting.

aktiv.

Morkelveien 5, 1476 RASTA

**Innbydende og moderne
vertikaltdelt tomannsbolig | Bygd
ut i 2025 | Fine uteplasser og
garasjeplass | 4 soverom**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Silje Hegre

Mobil 924 44 145

E-post silje.hegre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 376 683,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 6 086 245,-
Felleskostn.: Kr 6 459,-
Selger: Lars Jørgen Knutsen
Martine Haraldsen Søndrål

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 114/114 kvm
Tomtstr.: 17787.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 407
Andelsnr.: 54
Oppdragsnr.: 1204250177

Innbydende og moderne vertikaltdelt tomannsbolig | Bygd ut i 2025 | Fine uteplasser og

Du ønskes velkommen til Morkelveien 5! En innholdsrik familiebolig med moderne uttrykk. Her får du fine uteområder og en usjenert plassering i et svært barnevennlig nabolag. Kort vei til bussholdeplass, barneskoler, barnehager, aktivitetspark, marka, Rasta senter og Lørenskog sentrum. Et perfekt område for barnefamilier som ønsker kombinasjonen av sentrumsnært og tilbaketrukket.

Boligen har i 2025 blitt utvidet. Gangen har blitt bygget ut til et romslig og lekkert inngangsparti med bod. Her får du en praktisk planløsning du kan tilpasse eget behov. Her kan du flytte rett inn med lekkert kjøkken, moderne bad og et toalett i hver etasje.

Kort fortalt:

- 4 soverom
- Toalett i hver etasje
- Garasjeplass
- Lekkert kjøkken fra 2024
- Tidsriktig bad
- Fine uteområder
- Markanært

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 m²

BRA totalt: 114 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 m² 3 soverom, gang, bad, bod og kott.

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entré, bod, toalettrom, stue, kjøkken og soverom benyttet som spisesstue.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

25 m² Platting fra soverommet nede.

1. etasje

13 m² Terrasse ved inngangspartiet

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Stikkveien fram til egen inngang er den enkeltes ansvar. Kasser med strøsand er satt opp til fri benyttelse.

Den enkelte beboer kan selv bestemme om han ønsker å felle trær innenfor egen parsell, begrenset til maks 5 meter fra husveggen. Styret kan behandle trefelling i dette området og forlange at trær felles

Andelseier har vedlikeholdsplikt for det utearealet vedkommende disponerer, herunder gjerder, levegger, terrasser, busker og trær.

Andelseiere som har balkong plikter å fjerne snø fra disse, slik at snøsmelting ikke forårsaker vannskader.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger

og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17787.4 m²

Tomtebeskrivelse

Stor fellestomt som er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, gangvei og lekeplass. I tillegg er det parkeringsplasser.

Denne andelen er tilknyttet fine og lune uteområder. Her er det en platting ved inngangspartiet med plass til koselig kafébord el. Så er det adkomst til en romsligere platting på baksiden av huset. Denne delen av hagen har du adkomst til via soverom i underetasjen og fra forsiden ute.

Beliggenhet

Morkelveien 5 ligger i et hyggelig og familievennlig boligfelt med skole, barnehager og lekeplass i umiddelbar nærhet. Et ypperlig område for en barnefamilie med et bilfritt fellesområde rett utenfor døren. Nabolaget består primært av eneboliger og småhusbebyggelse organisert i trivelig tun og borettslag. Det er kort kjøreavstand ned til sentrumskjernen i Lørenskog, og fra ytterdøren har du er kort gangavstand til Østmarka. Du kan nyte flokke tur- og skiløyper fra Ekerud og Losby-området. Den lokale aktivitetsparken ligger kun noen få minutter fra inngangsdøren som er til glede for både store og små i nabolaget. Her får du det beste fra to verdener - alt av servicetilbud innen kort avstand og marka innenfor gangavstand.

Skoler og barnehager:

Lørenskog kommune har veiledende inntaksområder, og ikke faste skolekretser. Nærmeste skole heter Rudolf Steinerskolen. Morkelveien ligger i inntaksområdet til Rasta skole idag. Det er også nærhet til Benterud skole. I følge hjemmesiden til kommunen sokner man til Kjenn Ungdomsskole. For barn på videregående har man både Mailand og Lørenskog vgs. Flere barnehager i nærområdet. Nærmeste heter Vallerud barnehage og Idavollen Steinerbarnehage.

Offentlig kommunikasjon:

Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd i Lørenskog med tog og buss. Kort gangavstand til bussholdeplass fra Tistilveien (ca. 7 min gange) og Glenneveien (ca.

13 min gange). Herfra går busser til Oslo bussterminal med hyppige avganger i rushtrafikken samt til Lillestrøm og Åhus. Fra Glenneveien bruker bussen ca. 24 min Bjørnåa med bussbytte på Helsestyr.

Nærhet til sentrum:

Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kaféer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene. I 2025 åpnet et nytt klatresenter på Skårersletta.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med kafé, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handelsdestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Marka som nærmeste nabo:

Med beliggenhet i Morkelveien kombineres både et aktivt og urbant liv. Nærheten til sentrum - og samtidig rett ved Østmarka med utallige turmuligheter. Inngangen til marka starter rett ved boligfeltet og innehar et mangfold av turløyper egnet både for langrenn, sykkel, gå- eller løpeturer. I tillegg finner du akebakker, badevann og fiskevann samt flotte stier opp til skogstopper i kupert terreng.

Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøkstjøs, stall og gårds kafé. Gården er åpen for besøkende alle dager unntatt mandag, og her kan man oppleve ulike husdyr på nært hold. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små. Om sommeren kan du finne flotte turstier, badeplasser, eller bruke kano innover vassdragene. På besøksgården kan godt utstyrte kanoer og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærsportsområde.

Nord-vest for Lørenskog Stasjonsby mot E6, ligger Lørenskog Vinterpark - SNØ. Med en størrelse på totalt 50.000 kvadratmeter, er skihallen en av verdens største innendørsarenaer med perfekte forhold for langrenn, snowboard, freeski og alpint. Alle med en interesse for ski og snø skal få glede av Skihallen. Anlegget er åpent året rundt og er tilrettelagt for både barn og voksne. I tilknytning til skihallen er det bygd et resort hotell, skigymnas og næring rett mot skisport.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består for det meste av eneboligbebyggelse og småhus.

Skolekrets

Boligen sokner til Rasta skole og Kjenn ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass heter Vallerudlia. Denne holdeplassen ligger kun noen minutters gange fra boligen. Ellers kan du bruke Glenneveien som ligger kun ca. 10-11 min unna.

Se ruter.no eller appen for mer informasjon og for å sette opp ruta til din destinasjon.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann deler inn i følgende tilstandsgrader i sin rapport:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IV: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Følgende har fått TG3:

- Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke tilgang til sluk. Dette utløser TG3.

Følgende har fått TG2:

- Utvendig veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. For liten avstand mellom trekledning og terrasse/terreng innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Undertaket er misfarget.

- Balkongdører: Det mangler beslag ved terskelen på balkongdørene, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt

- Ytterdør: Det mangler beslag ved terskelen, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Etter teknisk forskrift, skal utformes slik at klatring forhindres. Dette er ikke hensyntatt på balkongen, men det var andre krav på oppføringstidspunktet. Fundamenteringen av terrassen ved inngangspartiet kan være

en tilfredsstillende løsning, men fordrer stabile grunnforhold. Med slik enkel fundamentering og ustabile grunnforhold, vil terrasseplattingen relativt raskt bli skjev.

Balkongen med rekkverk fremstår med ett generelt behov for vedlikehold.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i 1.etg. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Hulltakingen er tatt i utforede vegger under terreng.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Andre innvendige forhold: Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i en bod uten sluk. Løsningen er utført med kontrollert avrenning til avløpsrør og rommet/installasjonen er sikret med Waterguard. Selv om dette kan anses som en funksjonell løsning og kan sammenlignes med oppvaskmaskin i kjøkken, avviker dette fra dagens anbefalte prinsipp med sluk og vanntett gulv i vaskerom(våtrom).
- Overflater gulv på bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
- Membran bad: Det er usikkert når membran og badets konstruksjon er fra. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Overflater og konstruksjon (WC): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: I boden i underetasjen, med vaskemaskiner, er det en avtrekksventil. Skapet i rommet er bygget opp til denne ventilen, og avtrekket fra rommet vurderes som ikke optimalt.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår og delvis oppgradert av tidligere eier i 2024. Eier har kun bodd i boligen i 2025 og har samsvarserklæring for egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider fra tidligere eiere. Det er ikke registrert synlige feil på selve installasjonen ved befaring. Likevel er deler av anlegget nå over 30 år gammelt. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av deler av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

-Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Kun av faglært. Installering av nytt spyle-toalett. Og nytt opplegg til vaskemaskin, samt montering av waterguard på vaskerom.

Utført av Skedsmo rørleggerbedrift.

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

Ja, kun av faglært.

Installert spotter i tak i hele overetasjen. Samt strøm til spyle-toalett, og vaskerom.

Utført av TH elektro.

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

Ja.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ny terrasse, og inngangsparti bygget av familie med fagbrev og på egeninnsats/dugnad.

Standard

Vi tar en gjennomgang av rommene i boligen.

Det første som møter deg er en romslig entré som ble bygget på i 2025. Tidligere kom man inn til en smalere gang ved toalettrommet. Nå kan du nyte et romslig inngangsparti med god plass til lagring med adkomst til bod. Gulvet er varmet opp med varmematte og det er lekkert gulvbelegg i terrazzoimitasjon. God lagringsplass kommer godt med.

Vi beveger oss lenger inn til stuen. På veien dit går vi forbi et praktisk toalettrom, som gir et toalett i hver etasje. Ideelt med en hektisk hverdag med småbarn, og ikke minst når man har gjester.

Stua oppleves som lun og usjenert. Boligens plassering er svært privat. Slik at du kan nyte boligens sosiale sone uten innsyn.

Her får du god plass til en koselig sofakrok og adkomst til balkong. Det er et pipeløp i rommet, men ikke tilkoblet ildsted.

Kjøkkenet i boligen er i eget rom, og det er et soverom vegg-i-vegg. Soverommet måler ca. 8,8 m². Dagens eieres plan var å rive vegg mellom kjøkken og soverom for å lage plass til langbord og gi et større kjøkken. Her kan du selv tilpasse boligen etter eget behov.

Kjøkkenet har et moderne uttrykk med beige fronter og sorte detaljer. Kjøkkenet er fra 2024 i følge tidligere salgsoppgave. Benkeplaten er av laminat og har en enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Av hvitevarer får du integrert kjøll/frys, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikro. Det er installert vannstoppssystem og

komfyrvakt. Avtrekket over koketoppen er mekanisk med motor på loftet.

Vi beveger oss ned trappen til underetasjen. Her kommer vi til en mellomgang med adkomst til 3 soverom, bad, bod og kott. Hovedsoverommet måler ca. 12,2 m² og er velutstyrt med garderobe. Fra rommet kommer man også ut til plattingen på baksiden av boligen. Plattingen måler ca. 25 m² og vender mot vest. Det er adkomst til uteplassen fra forsiden av boligen. Det er helt ideelt på sommerhalvåret med kort vei til borettslagets lekeplass rett ved boligen, og ikke minst enkel adkomst for de minste å leke på.

De andre soverommene i etasjen måler 6,99 m² og 7,63 m². Begge er ideelle barnerom, kontor eller gjesterom. Begge er utstyrt med garderobe.

Badet ble oppgradert i 2024 med mikrosegment på vegger og gulv. Himlingen er kledd med himlingsplater. Mikrosegmenten gir et "clean" uttrykk sammen med en tidsriktig innredning. Innredningen er lys og slett med servant og ettgreps blande batteri, i tillegg er det montert et høyskap for mer lagring. Toalettet er vegghengt. Konstruksjonen på badet er ikke kjent, men det dusjes i dusjkabinett slik at det er lite eksponering av vann på overflatene. Det er ventil i himling for ventilasjon, og denne er tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Helt til slutt har vi bod og kott. Bodan har blitt oppgradert i 2025 med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert vannstopper. I boden er det også satt opp mye lagringsplass med skap. Kottet i enden av gangen er ideelt for lagring av puter for utemøbler, støvsuger el. Dette er en familiebolig med mye lagringsplass.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Tidligere eier oppgraderte bad med mikrosegment.

2025:

- Oppgradert med spotter i 1. etasje.
- Bygget ut inngangspartiet. Lagt varmemølle.
- Flyttet vaskemaskin og tørketrommel fra bad til bod. Installert water gard.

TV/Internett/Bredbånd

Basispakke er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasjeplass følger andelen.

For plass nummer 2 må borettslaget kontaktes. Disse leies ut etter venteliste for 250,- per måned.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring Asa-

Polisenummer

56818421

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler på gulvet i gangen. Videre er det oppvarming via panelovner.

Det er pipeløp i stue, men dette har ikke vært tilkoblet ildsted i selgers botid.

Energikarakter og Energifarge

D og rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant, ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 700 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene betales via felleskostnadene.

Det skal innføres eiendomsskatt i Lørenskog kommune allerede fra 2026. Det er ikke gitt opplysninger om hvordan dette beregnes eller innbetales enda.

Det kan komme en økning i felleskostnadene som følge av dette.

Formuesverdi primær

Kr 1 339 874

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 359 495

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Innbo, strøm, felleskostnader, eventuelt utvidelse av TV- og bredbånd.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter, avdrag, kommunale avgifter, kabel-tv/nettleie, forretningsførsel, forsikring av byggene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 459

Andel Fellesgjeld

Kr 376 683

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.11.2025

Kommentar fellesgjeld

Det ene lånet har avtale om IN-ordning. Dette kan innfris eller nedbetales 2 ganger i året, enten i mai eller i november. Obs må kontaktes for mer informasjon om dette. Det gjøres ikke via megler eller i forbindelse med kjøpet.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 42 242

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 295

Andel fellesformue

Kr 12 490

Andel fellesformue dato

24.11.2025

Forkjøpsfrist

2025-12-09T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vallerudlia Borettslag

Organisasjonsnummer

947853449

Andelsnummer

54

Om borettslaget

Borettslaget er i en tvist med leverandør av elbillademe.

De som lader bil i borettslaget, har kvartalsvis betalte en pris pr kilowatt til EV-soft.

Styret har fastsatt en pris basert på kostnaden til Kraftleverandør. Kontrakten sier at

EV-soft fakturerer beboere for forbruk av strøm med en fast pris pr kilowatt. Denne

priser tilbakeføres borettslaget i sin helhet.

Styret oppdaget tidlig at de ikke fikk refundert denne utgiften fra EV-soft. Det ble tidlig tatt kontakt med EV-soft for at de skulle tilbakebetale denne utgiften. Styret har sendt krav til firma uten at de har refundert noe. De har på sin side hevdet at de har hatt så mange feilmeldinger på den enkelte lader og motregnet dette i vårt krav.

Da vi ikke har mottatt tilgodehavende beløp fra EV-soft har styret besluttet å engasjere advokat. Beløpet det tvistes om er på kr. kr 612 487,03 som borettslaget mener vi har hatt i utgifter til strøm og nettleie fra kvartal 3/2022 til kvartal 4/2024.

Ved grilling på balkong er det kun tillatt å benytte elektrisk- og gassgrill.

Borettslaget har hatt en rekke vannskader som har blitt befart og fulgt opp sammen med forsikringselskapet. Styret vil derfor minne om at den enkelte beboer er ansvarlig for indre vedlikehold og at det brukes godkjente håndverkere.

Styret har vedtatt og skifte ut lys i garasjene. Dette vil bli utført trinnvis og nedre garasje i Brunskrubbeveien skiftet ut. Neste for tur er nedre garasje i Liaveien og Morkeliveien.

Lånebetingelser fellesskjeld

Det er registrert 2 lån i borettslaget.

Lån 1:

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207878995

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 9 772 085,00

Innfrielsesdato: 30.07.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Lån 2:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208202197

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 45 676 399,00

Innfrielsesdato: 30.12.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten annonseres på OBOS sine sider. Etter fristen på hjemmesiden løpet ut vil det ikke være mulig å melde forkjøp. Fristen for medlemmer er 10.12.25.

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde driftskostnader på kr. 8.157.427,- i 2024 mot budsjett på kr. 7.712.548,-
Driftsresultatet ble på 3.776.233,- og årsresultatet ble på 791.636,-.

Da det skal innføres eiendomsskatt i Lørenskog, blir nok økninger i fellesutgiftene. Det er usikkerhet rundt de kommunale avgiftene også. Det kan derfor komme økning i felleskostnadene, men per 27.11.25 er det ikke avklart i følge styret.
En indeksregulering er svært vanlig ved årsskifte.

Twisten rundt lading av elbil er ikke løst, men mye vil være avgjort i løpet av januar 2026. I følge styret.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe 1 hund eller 1 katt under forutsetning at man følger retningslinjer beskrevet under punktet erklæring om dyrehold. Man kan anskaffe mer enn 1 hund hvis dette er en dokumentert tjenestehund/-hunder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres en vårdugnad og en høstdugnad i borettslagets regi. Styret har i disse tider med høye renter og levekostnader prioritert å holde kostnadene nede. Dette gjør at vi ønsker at flere deltar på dugnader slik at vi kan spare penger på vedlikehold av uteområder og fellesareal.

Vi vil oppfordre alle beboere om selv å fjerne små busker og tre som gror inntil husveggene. Dette for å slippe store kostnader for den enkelte beboer ved felling av trær.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 407 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 54 i Vallerudlia
Borettslag med orgnr. 947853449

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/99/407:

22.04.1987 - Dokumentnr: 3276 - Bestemmelse om vannledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

28.04.2000 - Dokumentnr: 6515 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.03.1984 - Dokumentnr: 2264 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:99 Bnr:1

SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1746700 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:99 Bnr:407

01.01.2024 - Dokumentnr: 170568 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:99 Bnr:407

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest, datert 09.10.1987.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at entré og bod i 1.etasjen ikke er byggemeldt. Selger har hatt dialog med borettslaget og dette, men det er ikke meldt inn til kommunen. Rommet er for øvrig ikke registrert på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.10.1987.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. De private stikkledningene bekostes av borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Området ligger under reguleringsplanen Søndre Vallerud og Rasta Skog.

På reguleringsplankartet fremkommer det at området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

På kommuneplankartet er området regulert til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 700 000 (Prisantydning)

376 683 (Andel av fellesgjeld)

6 076 683 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

25 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

28 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 086 245 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 102 145 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 104 945 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert

Meglerinfo, datert 24.11.25

Energiattest

Reguleringskart

Tegninger

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokat hjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjon på 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/Innståelse, 4 000 Kommunale opplysninger, 27 500

Markedspakke, 7 750 Oppgjørshonorar, 4 900 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering, 15 000 Tilretteleggingsgebyr

Visninger per stk. kr. 3000,- Første kr. 0,-; 6 570 Eierskiftegebyr, 545 Tinglysningsgebyr

pantedokument med urådighet

Totalt kr: 105 900

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

Ansvarlig megler

Silje Hegre

Daglig leder / Eiendomsmegler

silje.hegre@aktiv.no

Tlf: 924 44 145

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

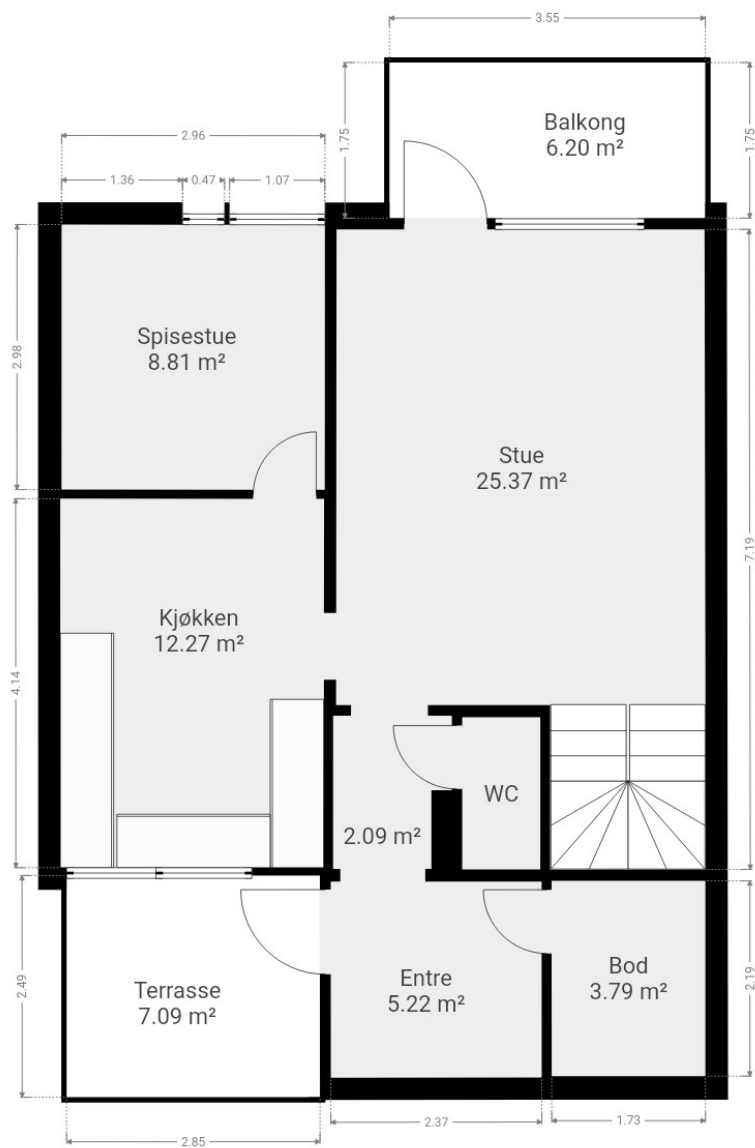
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

03.12.2025

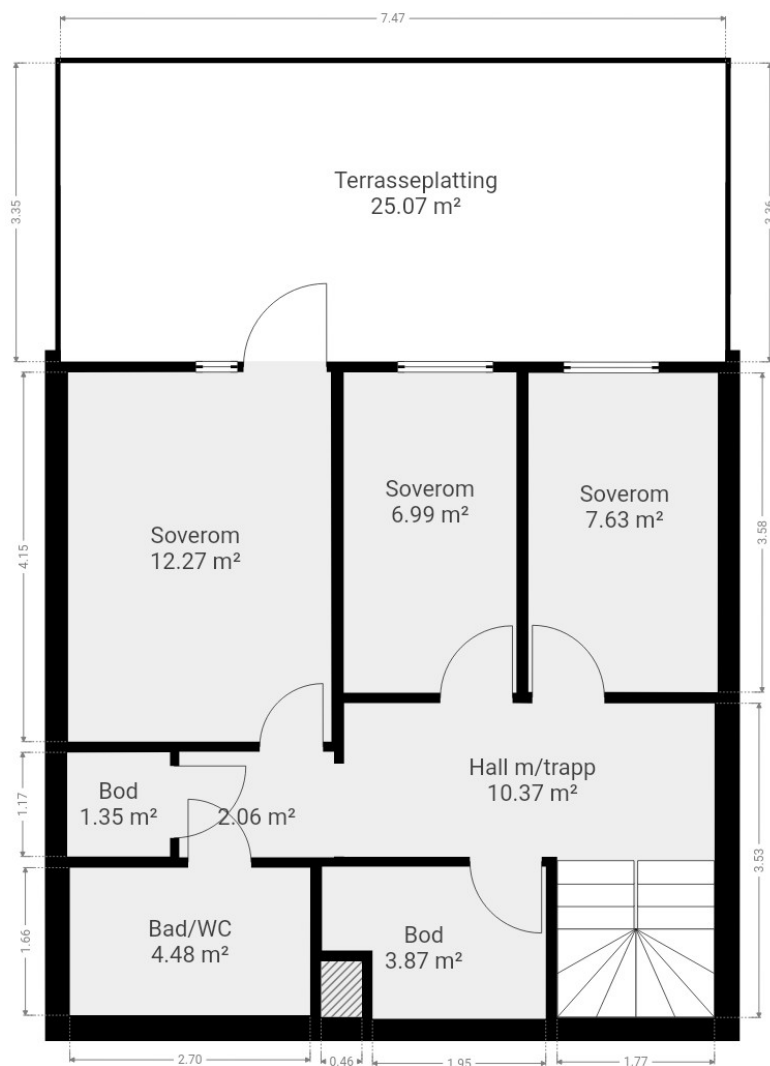
Ditt nye hjem?





Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

1.etasje



Et romslig inngangsparti med god plass til ytterbekledning og smarte lagringsløsninger.



Boden innenfor gangen.

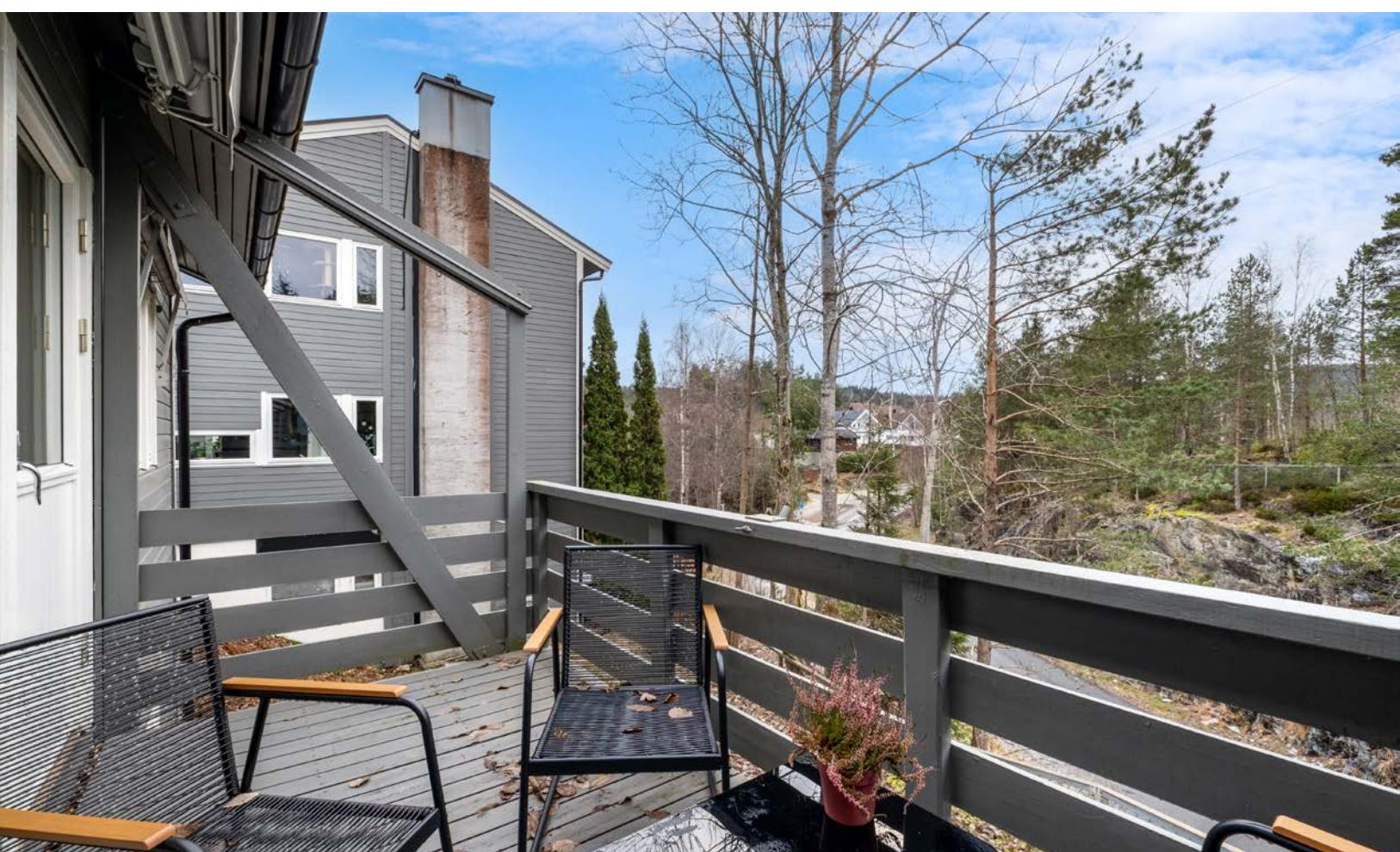


Velkommen inn! Selger har utvidet inngangspartiet og integrert en utendørs bod inn i boligen. Det er varmekabler i gulvet.













Separat toalettrom i 1.etasje.





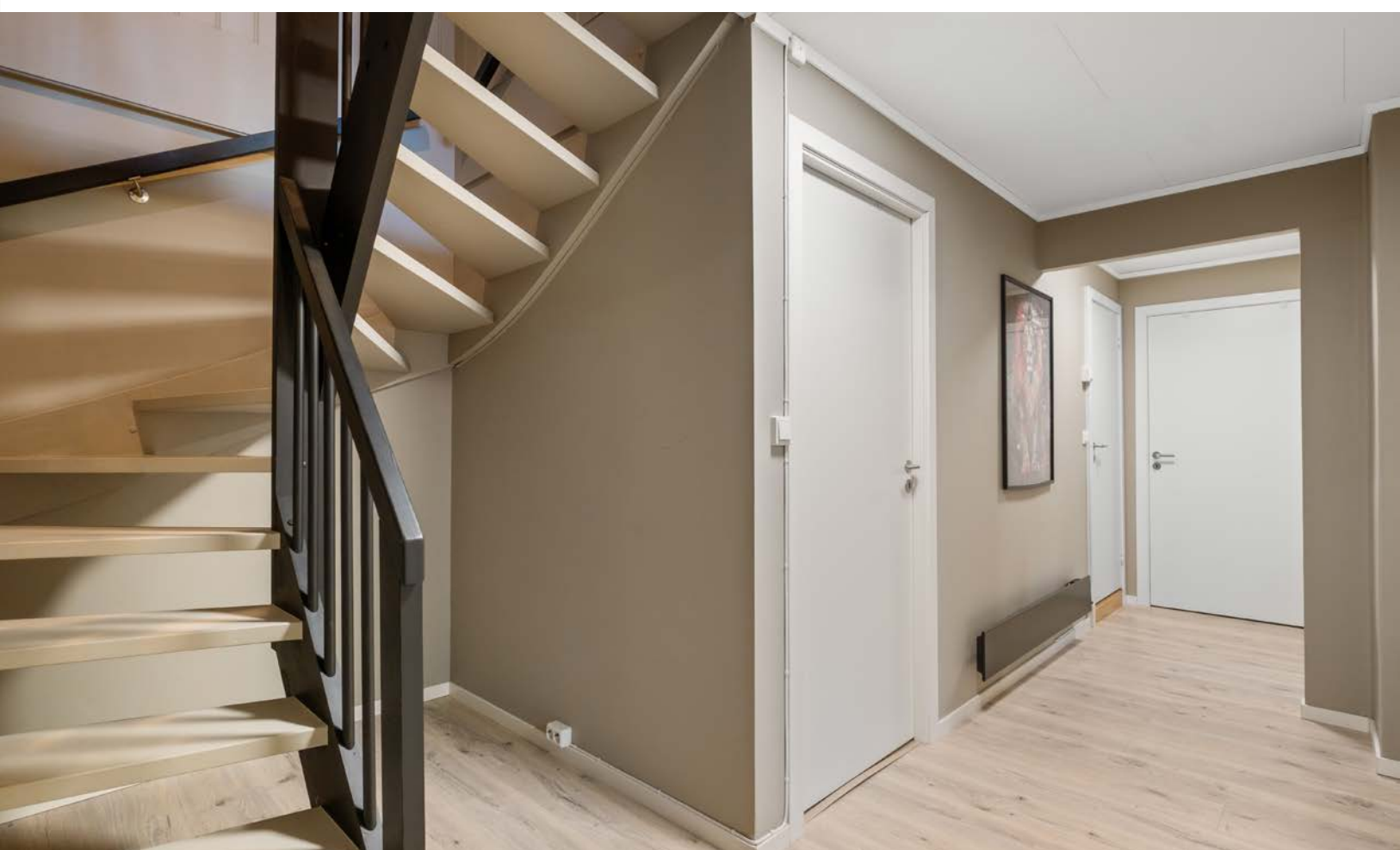
Lekker kjøkken fra 2024. Her får du beige fronter og sorte detaljer.



Rommet ved siden av kjøkkenet er innredet som spisestue.



Underretasje





Ved siden av badet er det en bod. Denne har blitt utstyrt med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert vannstopper.



Kott med adkomst fra mellomgangen

Bad med moderne uttrykk. Det er sorte detaljer sammen med lun beigetone. God lagringsplass i servantskap og høyskap.









Man kommer ut til en platting på ca. 25 m² fra hovedsoverommet.





Uteområde







Da dette er en vertikaldelt tomannsbolig er det adkomst til bakhagen fra forsiden.



Garasjeplass følger andelen i felles garasjeanlegg

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250177	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martine Haraldsen Søndrål	Lars Jørgen Knutsen
Gateadresse	
Morkelveien 5	
Poststed	Postnr
RASTA	1476
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	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204250177

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installering av nytt spyle-toalett. Og nytt opplegg til vaskemaskin, samt montering av waterguard på vaskerom.
Arbeid utført av	Skedsmo rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Installert spotter i tak i hele overetasjen. Samt strøm til spyle-toalett, og vaskerom
Arbeid utført av	TH 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse, og inngangsparti bygget av familie med fagbrev og på egeninnsats/dugnad.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250177

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: 1204250177

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Haraldsen Søndrål	a99b2f29ef3dc0c02d2e0 c7d6ea25091e928db35	28.11.2025 07:20:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars jørgen Knutsen	381135b9df56affce62be2 85166284dd9121dd8f	28.11.2025 08:42:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250177

- 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

 Boligbygg med flere boenheter

 Morkelveien 5, 1476 RASTA

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 99, bnr. 407

 Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 02.12.2025

Oppdragsnr.: 20000-1801

Referansenummer: UW2620

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 1983 og er med det ca 42 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår med normal slitasje. Boligen fremstår alt i alt i normal stand, men med enkelte bygningsdeler som har behov for ytterligere ettersyn, vedlikehold og utskiftninger. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Kommentar;

Det var ikke klargjort stige til befaringsdagen, men hadde det vært klargjort stige, er det en sjanse for at jeg ikke hadde klatret opp, da det var isete forhold på befaringsdagen. Siden taket (beslag, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vurderingen baserer seg på alder alene. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kommentar;

Vurderingen er basert på opplyst alder på bygningsdelen og noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kommentar;

Kledningen er ført helt ned til terrasser og terreng. På ett kontrollpunkt ved underetasjen (hushjørnet mot syd), fikk jeg kameraet under og det ser ut til at kledningen er luftet.

Det er opplyst via borettslagets vedlikeholds oversikt at det er skiftet panel på 10 gavlvegger i 2017. Panelen på denne gavlene ser nyere og ut og det antas at den omfattes av opplyst vedlikehold. Utvendig kledning ble behandlet sist i 2020, ifølge tidligere salgsoppgave.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Synlige luftespalter langs gesimser. Adkomst til konstruksjonen fra nedfellbar stige over kjøkkenet.

Kommentar;

Endel lagrede gjenstander og ikke gangbart gulv på store deler av loftet gjorde en fullverdig inspeksjon vanskelig.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Kommentar;

Diverse datering på balkongdørene i boligen. Årstallene 2005 og 2006 registrert i glassene på bygningsdelene (produksjonsår).

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Balkong i trevirke med adkomst fra stuen i 1. etasje.

Terrasseplattung i trevirke fundamentert til terrenget på betongheller. Adkomst fra entreen og fellesområder.

Terrasseplattung i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra soverommet og via trapp langs fasaden.

Kommentar;

Balkongen er fra opprinnelig byggeår, terrasseplattingen ved inngangspartiet er fra 2025 og terrasseplattingen i underetasjen er fra 2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Kommentar;

Tidligere eier pusset opp overflatene i boligen i 2024, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen. Dagens eier har pusset opp/etablert overflatene i gangen.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1. etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkken i 1. etasje og utenfor boden med vaskemaskin i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på ca 10 punkter i hver etasje. +/- 7 mm avvik registrert i underetasjen, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Det ble registrert avvik i 1. etasje.

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

Boligen har elementpipe uten tilkoblet ildsted.

Kommentar;

Vurderingen er kun basert på overflater og det er ikke registrert sprekker eller lignende. Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøk med ildstedsmonter eller lokalt feievesen.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen mot terrenget.

Boligen har malt tretrapp.

Kommentar;

Trappen er fra byggeår, men ble malt i 2024, ifølge tidligere salgsoppgave.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i boden tilstøtende badet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;
Gulv med microsement, vegger med microsement og himlingsplater.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet..

Badet er oppgradert av tidligere eier, ifølge tidligere salgsoppgave. Det foreligger ikke konkrete opplysninger om hva som ble gjort på badet, men det oppfattes som en overflate oppgradering, som betyr at konstruksjoner som sluk/membran er fra opprinnelig byggeår.

Det er ukjent sluktype og ukjent tettesjikt/membran.

Ventil i himlingen tilknyttet motor på loftet med regulering fra kjøkkenviften. Spalte mellom og terskelen for tilluft.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra boden tilstøtende badet/våtsonen.

Det presiseres dog at det mest kritiske området er hjørnet bak dusjen. Dette er mot yttervegger og en boring fra tilstøtende er umulig. Min måling utelukker ikke fuktighet som kan ligge skjult i konstruksjoner jeg ikke kommer til.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg med motor på loftet. Avtrekket reguleres fra ventilatoren og trekker fra bad/wc, bod, kjøkkenet og toalettrommet i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom;
Microsement på gulv, malte vegger og himlingsplater. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert spyletoalett. Ventil i himlingen tilknyttet motor på loftet med regulering fra kjøkkenviften. Spalte over dørbladet for tilluft.

Kommentar;
Tidligere eier pusset opp rommet i 2024, ifølge tidligere salgsoppgave. Dagens eier har fått montert spyletoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er stort sett gjort observasjoner av kobberrør i boligen. Vanninntak og stoppekraner bak luken i boden.

Avløpsrør antatt av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via inspeksjonsluke i boden. Vurderingen er basert på

alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg med motor på loftet. Avtrekket reguleres fra ventilatoren og trekker fra bad/wc, bod, kjøkkenet og toalettrommet i boenheten. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Kommentar;
Det er viktig at ventilasjonen brukes hyppig. Den bør alltid stå på en minimumsinnstilling men økes i forbindelse med matlaging, dusjing og klestørk inne i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er overløp fra sikkerhetsventilen til vannlåsen og lekkasjesikring. Berederen er tilknyttet strøm via stikkontakt.

Hovedsikring. strømmåler og vippesikringer i skapet i gangen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på 2 kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarslere i begge etasjer og håndsløkkerapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Usikker utførelse av fuktsikring og drenering. Ingenting synlig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

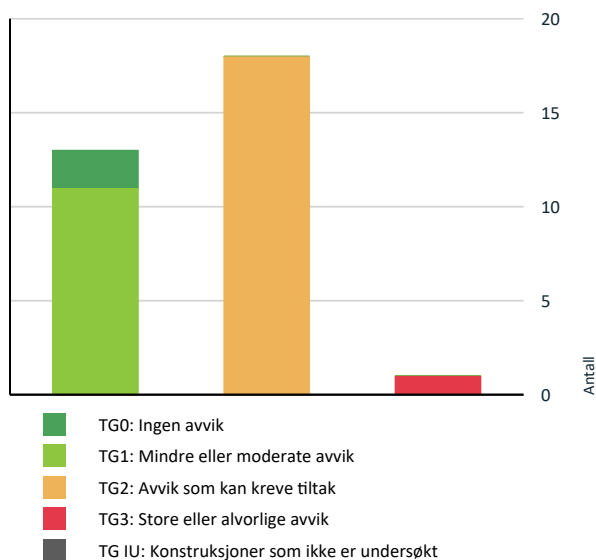
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1983.

1.etasje;
Entreen og boden i 1.etasje fremkommer ikke på tegninger. Prosjektet er godkjent av borettslaget, ifølge eier, men er ikke meldt til Lørenskog kommune. Det anbefales undersøkt med Lørenskog kommune for avklaring.

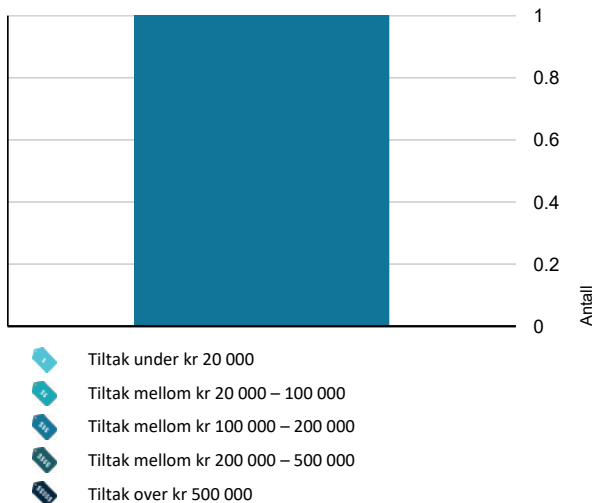
Underetasjen;
Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger fra byggeåret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1983

Vedlikehold

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkongdekker, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Hvis tiltak som er utført av andelseier er til hinder for utførelse av borettslagets vedlikeholdsplikt, kan tiltaket fjernes av borettslaget. Kostnader forbundet med fjerning og eventuell tilbakeføring av tiltaket bekostes av andelseier.

Tilbygg / modernisering

2024	Moderisering	Oppgradert/fornytt innvendige overflater og endel utvendige oppgraderinger(hentet fra takstrappreport datert 19.9.2024)
2025	Ombygging	Inngangsparti/bod

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Kommentar;

Det var ikke klargjort stige til befaringsdagen, men hadde det vært klargjort stige, er det en sjanse for at jeg ikke hadde klatret opp, da det var isete forhold på befaringsdagen. Siden taket (beslag, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vurderingen baserer seg på alder alene. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2013

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kommentar;

Vurderingene er basert på opplyst alder på bygningsdelen og noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Årstall: 2013

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kommentar;

Kledningen er ført helt ned til terrasser og terreng. På ett kontrollpunkt ved underetasjen(hushjørnet mot syd), fikk jeg kameraet under og det ser ut til at kledningen er luftet.

Tilstandsrapport

Det er opplyst via borettslagets vedlikeholds oversikt at det er skiftet panel på 10 gavlvegger i 2017. Panelen på denne gavlene ser nyere og ut og det antas at den omfattes av opplyst vedlikehold. Utvendig kledning ble behandlet sist i 2020, ifølge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Punkt 1;

Rundt boligene er panelen avsluttet for nært terrenget på alle 3 yttervegger. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.

Punkt 2;

Dette er uavklart, og er tilnærmet umulig å fastslå med sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

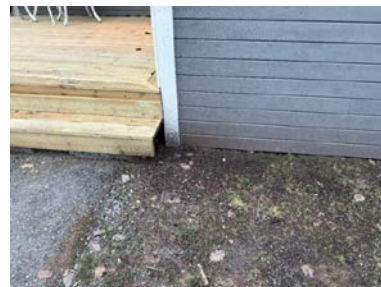
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Punkt 1;

For liten avstand mellom trekledning og terrasse/terreng innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

Punkt 2;

Manglende musesperre i nedre kant av fasadekonstruksjonen øker risikoen for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, dampspærre og andre bygningsdeler, samt lukt- og hygieneproblemer. Det anbefales å etablere musesperre mellom panel og konstruksjon som tiltak for å redusere inntrengning av gnagere.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Synlige luftespalter langs gesimser. Adkomst til konstruksjonen fra nedfellbar stige over kjøkkenet.

Kommentar;

Endel lagrede gjenstander og ikke gangbart gulv på store deler av loftet gjorde en fullverdig inspeksjon vanskelig.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Tilstandsrapport

- Undertaket er misfarget.

Feil utførelse av skille mellom boligdel (varm del) og kaldloft kan føre til fuktskader (sopp/råte). Det var tegn/symptomer på feil utførelse på befaringsdagen i form av svertesopp stedvis. Det er ukjent når dette stammer fra, men kan ha vært slik i lang tid. Dette kan skyldes forhold som utett loftsluke og mangelfulle gjennomføringer i skillet mellom boligdel og kaldloftet. Slike utettheter kan gjøre at varm fuktig inneluft stiger opp og treffer undertaket, for deretter utvikler seg svertesopp over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av lufttetthet, loftsluke og dampsperrens utførelse, spesielt rundt gjennomføringer. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vedvarende fuktbelastning føre til råteskader i undertak og bærende konstruksjoner. Utsatte områder av undertaket bør rengjøres og eventuelt behandles for soppvekst. Tiltak må utføres slik at årsaken fjernes, ikke bare symptomene.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstill: 2005

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 2 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Kommentar;

Diverse datering på balkongdørene i boligen. Årstillene 2005 og 2006 registrert i glassene på bygningsdelene (produksjonsår).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag ved terskelen på balkongdørene, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres for å sikre overgangen og skjerme mot utvendige påkjenninger. Manglende beslag ved terskler gjør overgangen mellom dør og konstruksjon mer utsatt for værpåkjenning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende materialer, med risiko for oppfukning av treverk, redusert levetid på konstruksjonen, og i verste fall utvikling av råte dersom forholdet får utvikle seg.

Tilstandsrapport



Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag ved terskelen, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres for å sikre overgangen og skjerme mot utvendige påkjenninger. Manglende beslag ved terskler gjør overgangen mellom dør og konstruksjon mer utsatt for værpåkjenning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende materialer, med risiko for oppfukning av treverk, redusert levetid på konstruksjonen, og i verste fall utvikling av råte dersom forholdet får utvikle seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trevirke med adkomst fra stuen i 1. etasje.

Terrasseplattning i trevirke fundamentert til terrenget på betongheller. Adkomst fra entreen og fellesområder.

Terrasseplattning i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra soverommet og via trapp langs fasaden.

Kommentar;

Balkongen er fra opprinnelig byggeår, terrasseplattningen ved inngangspartiet er fra 2025 og terrasseplattningen i underetasjen er fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 1,0 m og rekkverk tilfredsstillende ikke dagens høydekrav med 90 cm (balkongen)

Punkt 2;

Etter teknisk forskrift, skal utformes slik at klatring forhindres. Dette er ikke hensyntatt på balkongen, men det var andre krav på oppføringstidspunktet. (balkongen)

Punkt 3;

Fundamenteringen av terrassen ved inngangspartiet kan være en tilfredsstillende løsning, men fordrer stabile grunnforhold. Med slik enkel fundamentering og ustabile grunnforhold, vil terrasseplattningen relativt raskt bli skjev.

Punkt 4;

Balkongen med rekkverk fremstår med ett generelt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Punkt 1 og 2;

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp, og det må monteres plater eller lignende på balkongen slik at klatring vanskeliggjøres.

Punkt 3;

Holdes under oppsikt. Skjeve plattinger på grunn av mangelfull fundamentering vil ikke bli borte uten å grave og støpe nytt fundament med sikring mot telehiv.

Punkt 4;

Generelt må det påregnes gjennomgang av balkong med rekkverk. Lokale utskiftinger kan bli nødvendig før overflatebehandling av trevirket.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Kommentar;

Tidligere eier pusset opp overflatene i boligen i 2024, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen. Dagens eier har pusset opp/etablert overflatene i gangen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkken i 1.etasje og utenfor boden med vaskemaskin i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger på ca 10 punkter i hver etasje. +/-7 mm avvik registrert i underetasjen, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Det ble registrert avvik i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ca 17 mm nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt i stuen. Målt i stuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

🕒 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe uten tilkoblet ildsted.

Kommentar;

Vurderingen er kun basert på overflater og det er ikke registrert sprekker eller lignende. Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøk med ildstedsmonter eller lokalt feievesen.

🕒 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen mot terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er boret hull i utforede vegger under terreng for å kontrollere for fukt i en risikokonstruksjon. Målinger viser tegn til forhøyede verdier og målinger godt over grenseverdier for trevirke. Det registreres i tillegg en karakteristisk kjellerlukt fra hullet. Kjellerlukt er ofte et tegn på fuktpåvirkning og kan indikere skjult fukt eller muggsoppvekst inne i konstruksjonen.

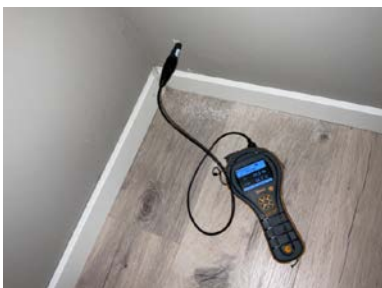
Kjellerlukt kan skyldes høy luftfuktighet i vegg, kondens bak utforingen, dårlig ventilasjon eller tidligere fuktskader som har gitt vedvarende lukt. Forholdet kan også ha sammenheng med byggets fuktsikring og drenering, spesielt dersom disse er av eldre dato eller ikke fungerer optimalt

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Forhøyet fuktighet i lukkede konstruksjoner gir økt risiko for mugg- og sopputvikling, spesielt der det er organiske materialer og begrenset uttørking. Det anbefales å vurdere tiltak som fjerning av utforing. Dersom rommet skal benyttes til opphold, må konstruksjonen bygges opp med riktig fuktsikring, god ventilasjon og oppvarming. Forholdet kan også indikere svakheter ved drenering og bør ses i sammenheng med bygningens ytre fuktsikring. Fagkyndig vurdering anbefales før eventuelle tiltak iverksettes. Forholdet anbefales meldt til borettslaget.



🕒 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Kommentar;

Trappen er fra byggeår, men ble malt i 2024, ifølge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom trinn kan være maks 10 cm. Åpningene mellom trinnene er ca 15 cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer.



1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i boden tilstøtende badet.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i en bod uten sluk. Løsningen er utført med kontrollert avrenning til avløpsrør og rommet/installasjonen er sikret med Waterguard. Selv om dette kan anses som en funksjonell løsning og kan sammenlignes med oppvaskmaskin i kjøkken, avviker dette fra dagens anbefalte prinsipp med sluk og vanntett gulv i vaskerom (våtrom). Rommet er ikke konstruert for hyppig vannsøl og sikringen av rommet er avhengig av at Waterguard-systemet til enhver tid virker som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risikoen vurderes som moderat, men til stede, da konsekvensen av en uoppdaget lekkasje kan være større enn i et våtrom med sluk og membran. Det anbefales jevnlig kontroll av Waterguard-systemet for å sikre at det fungerer som tiltenkt (funksjonstest og evt batteribytte etter behov). Installert avløpstilknytning bør følges opp ved årlig inspeksjon for å sikre at koblinger er tette og at slangeforbindelser ikke viser tegn til slitasje.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

Gulv med microsement, vegger med microsement og himlingsplater.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet..

Badet er oppgradert av tidligere eier, ifølge tidligere salgsoppgave. Det foreligger ikke konkrete opplysninger om hva som ble gjort på badet, men det oppfattes som en overflate oppgradering, som betyr at konstruksjoner som sluk/membran er fra opprinnelig byggeår.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er malt. Mulig microsement. Rommet har panelovn som oppvarmingskilde.

Overflatene på gulvet er oppgradert, men det foreligger ikke sikre opplysninger/dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Jeg vet ikke hvor gulvmembranen er avsluttet(ikke dokumentert) og tar utgangspunkt i ferdig gulv ved terskelen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke gitt opplysninger om at vann blir stående eller ikke renner mot sluk i brukssituasjon. Når det er dokumentert fall i retning sluk og en målt høydeforskjell fra terskel til forkant dusjkabinett, legges det til grunn at funksjonen i rommet er ivaretatt, selv om forskriftens preaksepterte ytelse på 25 mm ikke er bekreftet. Tiltak anses ikke som påkrevd, men forholdet bør tas i betraktning ved fremtidige tilpasninger eller rehabilitering.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent sluktype og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Punkt 1;

På grunn av manglende adkomst til sluket. (TG 2)

Punkt 2;

Det er ikke gitt opplysninger om endringer på tettesjiktet og dette anses derfor å være fra opprinnelig byggeår. (TG 2)

Punkt 3;

På grunn av slukets plassering/dusjkabinettet. Har jeg ingen adkomst for å undersøke sluket. Eier fortalte at de aldri har vært i sluket. Rommet er så lite og med innredning på alle vegger, er det umulig å flytte kabinettet nok til å få undersøkt sluket. Det gjør at det heller ikke er normal enkel adkomst for jevnlig rens av sluket. Kombinert med mangelfullt fall på gulvet, er det noe risiko knyttet til dette punktet. (TG 3)

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Punkt 1 og 3;

Optimalt vil det holde å fjerne dusjkabinettet og erstatte med dusjvegger i glass e.l. Dette vil sikre adkomst til sluket, men underliggende sluk og membran er 42 år gammelt og det vil være uansvarlig å anbefale en slik løsning. Basert på aldersopplysninger er det påregnelig med rehabilitering av badet. Dette innebærer anbefaling om skifte av sluk og membran også. Om badet ikke pusses opp, må sluket renses 3-4 ganger pr år. Det anbefales også å fortsette dusjing i dusjkabinett.

Punkt 2;

Når både membran og sluk nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer – særlig siden det ikke kan dokumenteres fagmessig utførelse. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjesymptomer per i dag, anbefales hyppig oppfølging av våtrommet i årene som kommer. Eventuelle tegn til uønsket fukt eller lukt bør følges opp umiddelbart. Ved fremtidig oppussing bør det legges til grunn at full rehabilitering med ny membran og nytt sluk er nødvendig for å møte dagens krav til tetthet i våtsoner.

Forbehold til kostnadsestimat;

Det oppgitte kostnadsestimatet (ca. 100 000–200 000 kr) gjelder kun nødvendige tiltak knyttet til utbedring av sluk, membran og tettesjikt basert på dagens registrerte tilstand. Estimaten omfatter ikke full rehabilitering av badet. En komplett oppgradering av rommet, inkludert utskifting av overflater, rørinstallasjoner, elektriske arbeider og øvrige bygningsmessige tiltak, vil normalt ligge betydelig høyere og kan beløpe seg til om lag 200 000–500 000 kr.

Beløpene er grove anslag og ikke tilbud. Endelige kostnader vil avhenge av valgt entreprenør, materialvalg, metodikk, tilkomstforhold og eventuelle skjulte forhold som kan avdekkes ved gjennomføring. Det anbefales å innhente pristilbud fra kvalifiserte fagpersoner før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Ventil i himlingen tilknyttet motor på loftet med regulering fra kjøkkenviften. Spalte mellom og terskelen for tilluft.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra boden tilstøtende badet/våtsonen.

Det presiseres dog at det mest kritiske området er hjørnet bak dusjen. Dette er mot yttervegg og en boring fra tilstøtende er umulig. Min måling utelukker ikke fuktighet som kan ligge skjult i konstruksjoner jeg ikke kommer til.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
26/11-2025



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg med motor på loftet. Avtrekket reguleres fra ventilatoren og trekker fra bad/wc, bod, kjøkkenet og toalettrommet i boenheten.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Microsement på gulv, malte vegger og himlingsplater. Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Veggmontert spyletoalett. Ventil i himlingen tilknyttet motor på loftet med regulering fra kjøkkenviften. Spalte over dørbildet for tilluft.

Kommentar;

Tidligere eier pusset opp rommet i 2024, ifølge tidligere salgsoppgave. Dagens eier har fått montert spyletoalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Punkt 1;

Det er overløp fra skjult systerne til gulvet, slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres. Det foreligger imidlertid ikke løsning for automatisk avstenging eller varsling ved lekkasje, slik det kreves for rom uten sluk og vanntett gulv.

Punkt 2;

Tilluftsmuligheter mangler i form av spalte mellom dørlad og terskel e.l.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Punkt 1;

Det er ikke dokumentert at rommet har ikke vanntett gulv og det er ikke installert lekkasjesikring med automatisk stenging. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner. Det anbefales å etablere lekkasjesikring i form av automatisk stengeventil, eventuelt kombinert med lokal varsling, i tråd med dagens krav (slik som på rommet med vaskemaskin)

Punkt 2;

For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbildet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbildet. Rommet har ikke en slik løsning og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Det er stort sett gjort observasjoner av kobberrør i boligen. Vanninntak og stoppekraner bak luken i boden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturlast, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør antatt av plast. Det er såvidt mulig å se noen av avløpsrørene via inspeksjonsluke i boden. Vurderingen er basert på alder, avrenning ved samtidig tapping og noen få synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekke-dannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskiftning ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg med motor på loftet. Avtrekket reguleres fra ventilatoren og trekker fra bad/wc, bod, kjøkkenet og toalettrommet i boenheten. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Kommentar;

Det er viktig at ventilasjonen brukes hyppig. Den bør alltid stå på en minimumsinnstilling men økes i forbindelse med matlaging, dusjing og klestørk inne i boligen.

Vurdering av avvik:

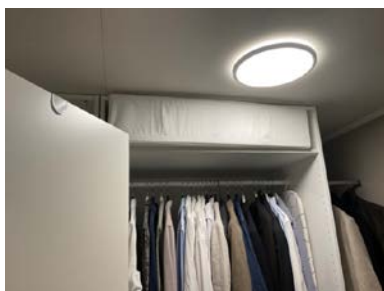
- Det er påvist andre avvik:

I boden i underetasjen, med vaskemaskiner, er det en avtrekksventil. Skapet i rommet er bygget opp til denne ventilen, og avtrekket fra rommet vurderes som ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak slik at denne ventilen ikke er tildekket og avtrekk/ventilasjon fungerer optimalt (papirtest ikke utført).



Skjult avtrekksventil over skap.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er overløp fra sikkerhetsventilen til vannlåsen og lekkasjesikring. Berederen er tilknyttet strøm via stikkontakt.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Som betyr direktekobling (uten stikk). Konsekvensen er fare for varmeutvikling (varmgang i støpsel og kontakt).

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring, strømmåler og vippesikringer i skapet i gangen i 1. etasje. Jordfeilbrytere på 2 kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1983 Trolig byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Etter mitt kjennskap, ja. Har i mitt eie installert spotter, samt elopplegg i ny gang

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

installert spotter, samt elopplegg i ny gang.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Ikke som jeg kjenner til

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår og delvis oppgradert av tidligere eier i 2024. Eier har kun bodd i boligen i 2025 og har samsvarserklæring for egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil på selve installasjonen ved befaring. Likevel er deler av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgå med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av deler av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i begge etasjer og håndslukkerapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Datert 2020. Ikke funksjonstestet
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere ikke demontert eller funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Usikker utførelse av fuktsikring og drenering. Ingenting synlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Basert på bygningens alder og tidstypiske utførelse, er det lite trolig at eksisterende drenering og fuktsikring oppfyller dagens funksjonskrav. Under befaring ble det registrert høy fuktighet i kjeller/underetasje, med fuktig treverk, kjellerlukt, og symptomer på langvarig fuktbelastning (se rom under terreng). Disse forholdene kan være forenlige med mangelfull eller utlevd drenering/fuktsikring, men andre årsaker kan også bidra til situasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Utvendig fuktsikring og drenering har overskredet forventet levetid, og det er ikke observert tiltak eller gitt opplysninger som tyder på fornyelse av bygningsdelen siden byggeår. Manglende eller svekket drenering øker generelt risikoen for fuktbelastning mot underetasje/kjeller, og dette er forhold som bør vurderes nærmere over tid.

Ved hulltaking ble det påvist forhøyede fuktverdier i innvendig påforet vegg, men det kan ikke konkluderes med at dette alene skyldes svikt i fuktsikringen. Feil oppbygning av vegg, med dampspærre på varm side og manglende uttørkingspotensial, kan også være en medvirkende årsak.

Tiltak må vurderes helhetlig – både innvendig og utvendig – slik at konstruksjonen samlet sett tilfredsstiller krav til uttørking og fuktsikring. Eventuelle utbedringer bør koordineres med tiltak som omtales under «rom under terreng».

Forholdet bør meldes borettslaget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

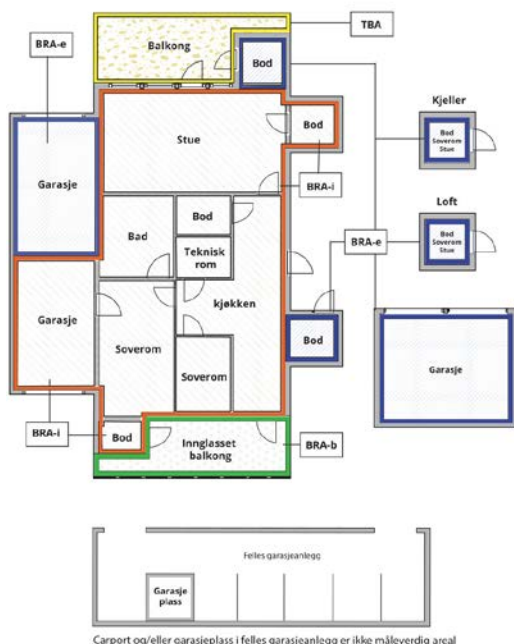
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	62			62	13
Underetasje	52			52	25
SUM	114				38
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, bod		
Underetasje	Hall m/trapp, bod, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

-Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1983.

1.etasje;

Entreen og boden i 1.etasje fremkommer ikke på tegninger. Prosjektet er godkjent av boretslaget, ifølge eier, men er ikke meldt til Lørenskog kommune. Det anbefales undersøkt med Lørenskog kommune for avklaring.

Underetasjen;

Fremstår i all hovedsak som tegnet på tegninger fra byggeåret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Bygget om/innredet inngangspartiet til boligrom. Tidligere overbygg med uteplass og ekstern bod.

-Nytt opplegg til vaskemaskin, samt montering av waterguard på vaskerom.

-Installering av nytt spyle-toalett

-Installert spotter i tak i hele overetasjen. Samt strøm til spyle-toalett, og vaskerom

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noe avvik på dagslysflate på det største soverommet i underetasjen. Dagslysflate mot målbart gulvareal ligger rett under 10%.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	103	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Martine Haraldsen Søndrål	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	99	407		0	17787.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Morkelveien 5

Hjemmelshaver

Vallerudlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1036/Vallerudlia Borettslag	987853449	1036	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Lars Jørgen Knutsen, Martine Haraldsen Søndrål

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
54	12 490 31.12.2024	376 683 24.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i ett sentralt og attraktivt boligområde på Vallerud. Området har nærhet til et godt kollektivtilbud, et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, samt kort vei til Høyskolen i Akershus som ligger på kjeller. Det er et godt utbygget nett av gang og sykkelveier i Lørenskog og et stort idrettsmiljø. Det er flere ballplasser, ishall på Solheim, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby og det er lysløyper på Kurland og Vallerud. Østmarka byr i tillegg på flere bade og fiskevann samt flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Mange tar seg innover marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Losby golfklubb har ett flott anlegg med 9 og 18 hulls bane, driving range, putting green og nærspillområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse

Om tomten

Felles eiet tomt. Opparbeidet med plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Asfalterte internveier gjesteparkering og parkering i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	24.11.2025		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	03.03.1983		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	09.10.1987		Gjennomgått	1	Nei
Faktura	20.09.2024	Restbeløp prosjekt bad nede og toalett oppe	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	18.08.2024	Forskudd innbetaling bad	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	25.08.2024	Delbetaling av bad og toalett	Gjennomgått	1	Nei
Bilder		Fra oppbyggingen av inngangspartiet	Gjennomgått	5	Nei
Samsvarserklæring	04.09.2025	Lagt opp elanlegg i ny gang, downlights og varmemefolie i gulv. Montert downlight i stue og kjøkken. Folie Type Flexwatt 60W m2. Downlight SG Iso Safe. Dimmer og varmestyring fra Plejd, styres m app	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	
2	03.12.2025	Presisering av TG 3 under våtrom etter tilbakemelding på at dette kunne misforstås

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW2620>

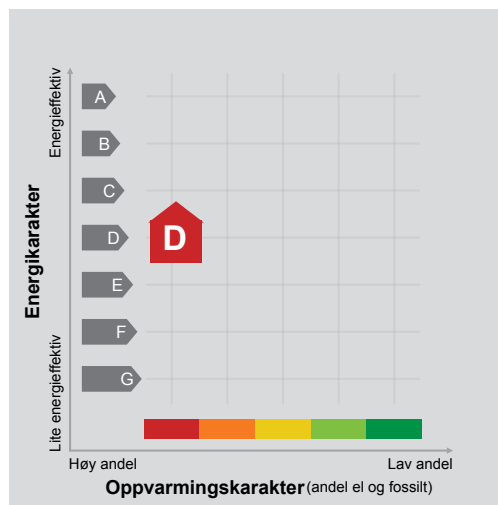
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Morkelveien 5
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	407
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6842291
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193005
Dato	25.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



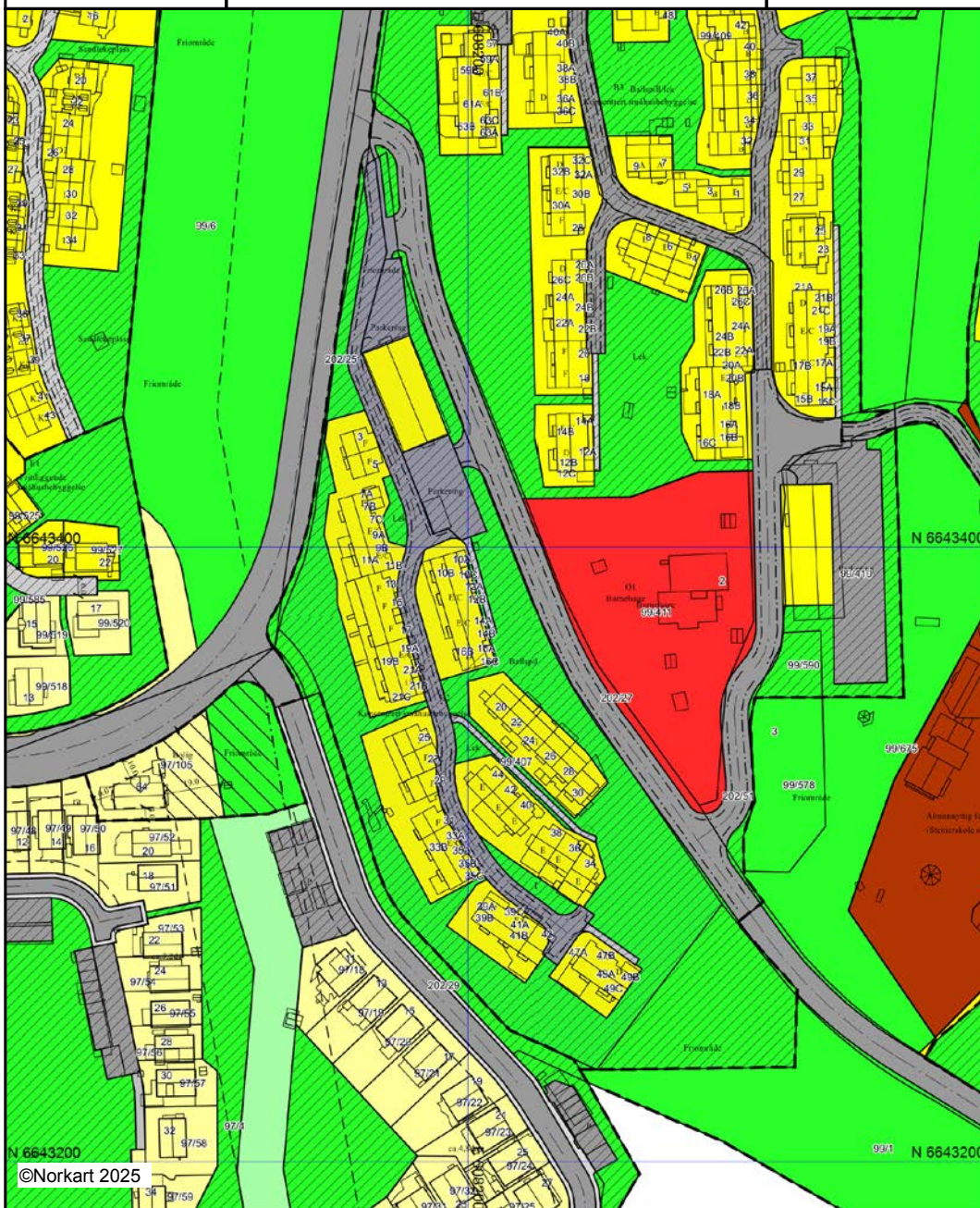
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/407
Adresse: Morkelveien 5
Utskriftsdato: 24.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

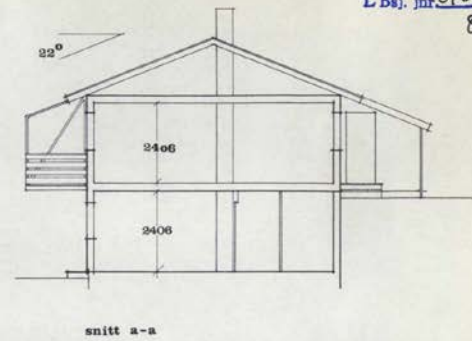
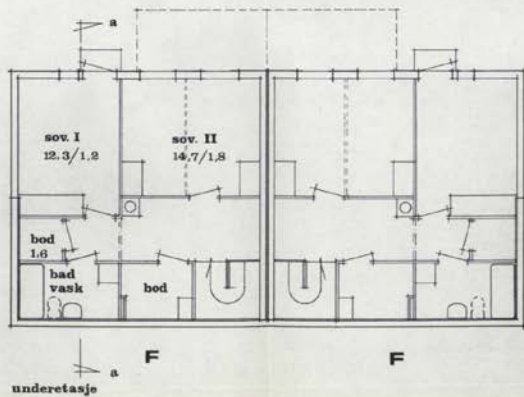
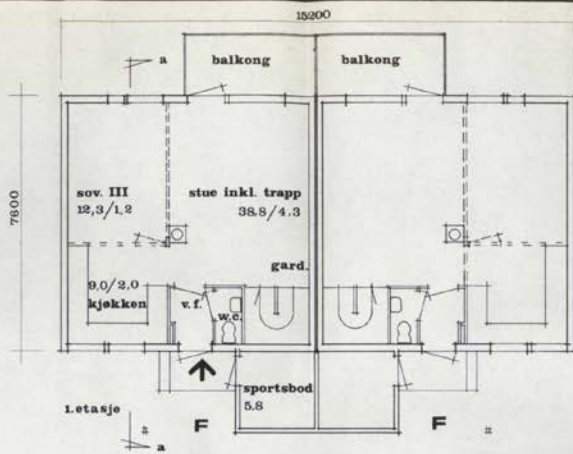
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Garseri i boligområder
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig barnehage
-  Almennyttig undervisning (skole, universitet m)
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
-  Kjøreveg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles areal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

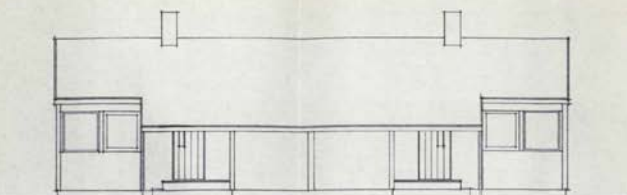
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør

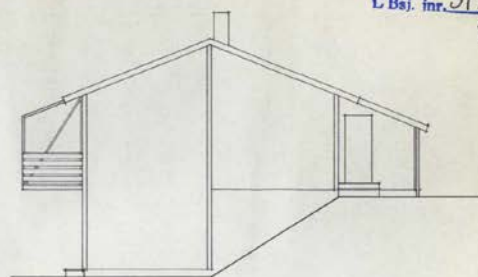


A: DRA. H/REAL OG TRÆBETEGN		28.12.82
Kort: Gjeller		Dato Sign.
VALLERUDLIA BRL		
Række ①, 11, 30.		
Planer og snitt hustype F.		
E Moelven Elementhus	Bruttoar : 242 m ²	
H Arkitektene Hylberg, Rosen, Thron-	OBOS leie : 208 m ²	
dalst & Bugalsrud	Hush leie : 182 m ²	
V % Kjellnes & co.	Mål : 1 : 100	
S Stormorken og Hamre %	Dato : 29 / 4 - 82	
O OBOS	Tegn :	
	Trac : S	
	Konstr : S	
MOELVEN BRUG		Tegn.nr :
OBOS		E 1501 172

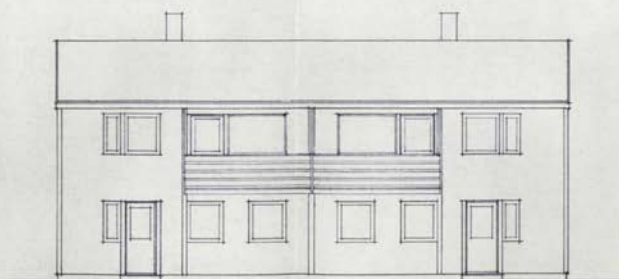
E.Bsj. nr. 342
82



Inngangside



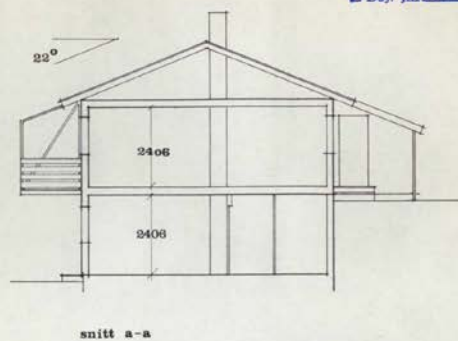
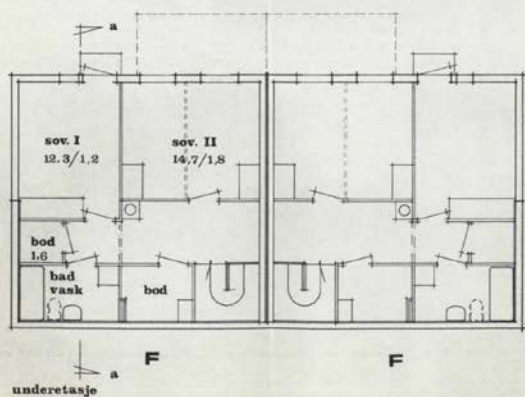
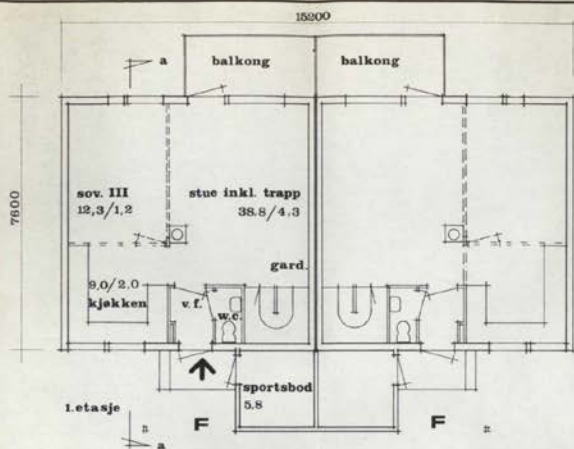
Gavl



Hageside



Rev. Gjelder	Dato Sign.
VALLERUDLIA BRL	
Rekke ①, 11, 30 . Fasader hustype F .	
E Moelven Elementhus	
H Arkitektene Hultberg, Hønen, Thron-	
V M Hjeltnes & co	
S Stormorken og Hamre AS	Mål: 1:100
O OBOS	Dato: 29/4 - 82
	Tegn:
	Trac:
	Kont:
MOELVEN BRUG	Tegn.nr:
OBOS	E 1501 173



A. KOP. 1/1 REAL OG TPEBETEGN		21.82.82
Rev. Gjelder		Date Sign.
VALLERUDLIA BRL		
Rekke 1, 11, 30.		
Planer og snitt hustype F.		
E. Moelven Elementhus	Bruttoar : 242 m ²	
H. Arkitektene Hultberg Rosen, Thron-	OBOS leie : 208 m ²	
delst & Sjøvollersdal AS	Hush leie : 182 m ²	
V. AS Hjeltnes & co.	MAI: 1 : 100	
S. Stormorken og Hamre AS	Dato: 29 / 4 - 82	
O. OBOS	Tegn:	
	Trac: Sp	
	Konstr: A.31	
MOELVEN BRUG		Tegn.nr: A
OBOS		E 1501 172

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lillestrøm v/Albertine Schaug
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: albertine.schaug@aktiv.no

Deres ref.: 1204250177 . Vår ref.: 0518-1-1036

Dato: 24.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Vallerudlia Borettslag
Organisasjonsnr: 947853449
Andelseier: Søndrål, Martine Haraldsen
Medeier: Knutsen, Lars Jørgen
Leilighetsnummer: 1036
Adresse: Morkelveien 5, 1476 RASTA
Andelsnummer: 54
Gnr. 99
Bnr. 407

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 56818421.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

- Garasje følger leiligheten ved salg. - Parkeringsplass. Viktig at den som flytter sier opp parkeringsplassen skriftlig til styret. Oppsigelsestidspunkt 30 dager gjeldende fra den 1. i måneden. - IN (individualisert fellesgjeld) In-lån kan innfris 2 ganger i året: mai og november- Kontrakt må undertegnes og gebyr må innbetales før innbetaling kan finne sted. Ekstraordinær innbetaling må være på klientkonto 10 dager før forfall. - Portåpner/nøkler til garasje. Ekstra elektronisk portåpner /garasjenøkler kan kjøpes ved å sende en e-post til vallerudlia@styrerommet.no - Borettslaget har installert mulighet for el-billading i garasjehuset fra 2019 og alle har tilgang til dette på sin p-plass i garasjen. Kontakt styret for info om innstallasjon av lader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207878995
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	9 772 085,00

Innfrielsesdato: 30.07.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208202197
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 45 676 399,00
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 458,48,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820219; IN lån 1 - Akonto renter	1 295,05	
Lån nr: 9820820219; IN lån 1 - Akonto avdrag	422,42	
Kabel-tv/nettleie	564,00	
Felleskostnader	4 177,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 305,-
Fradragsberettigede kostnader: 21 594,-
Annen formue: 12 490,-
Gjeld: 383 219,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207878995
Restsaldo:	65 644,91
Kapitalkostnader:	525,03
IN-avtale:	Nei

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208202197
Restsaldo:	311 038,40
Kapitalkostnader:	1 707,13
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 376 683,31,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin pr. e-post: ola.nicolai.thelin@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Knut Jan Nielsen, e-post: vallerudlia@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog, 9. oktober 1987
RÅDHUSET

Moelven Bygg Gruppen A/S
Dag Hammarskjølds vei 49

0585 OSLO 5.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 99/407 rekke 1 MR/aaa

AD: MORKELVEIEN 3-5, GNR. 99 BNR. 407. FERDIGATTEST.

Det ble den 25.9.87 foretatt inspeksjon av nyoppført
rekkehus. Kfr. byggemelding innkommet den 29.11.82.

En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.

Magne Røskift
saksbehandler

Gjenpart:
OBOS.

Nabolagsprofil

Morkelveien 5 - Nabolaget Vallerudtoppen - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vallerudlia Linje 115E, 310, 315	2 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	10 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.4 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 154 elever, 11 klasser	7 min 0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	10 min 0.9 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	6 min 2.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	8 min 3 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	10 min 5.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

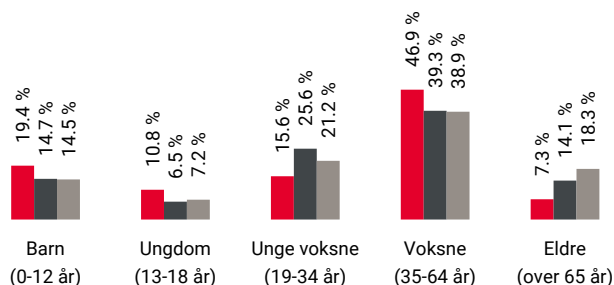
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerudtoppen	1 513	558
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 0.3 km
Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5... 12 min 34 barn	1 km

Dagligvare

Meny Rasta PostNord	14 min 1.3 km
Joker Vestparken Søndagsåpent	19 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



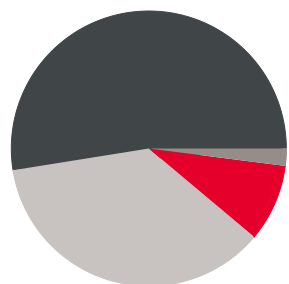
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Vallerud aktivitetspark	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Vallerudtoppen nærmiljøanlegg	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Sporty 60+	18 min	🚶
🚴 SATS Triaden	18 min	🚶

Boligmasse



9% enebolig
52% rekkehus
2% blokk
36% annet

«Det er et etablert bomiljø, hvor det er stille og rolig. Beliggenheten er flott, og det er kort vei inn til marka med ulike stier og lysløype.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Triaden Lørenskog Storsenter

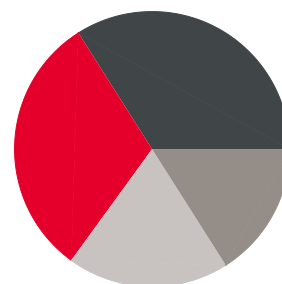
18 min 🚶



Vitusapotek Rasta

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
34% 6-12 år
16% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



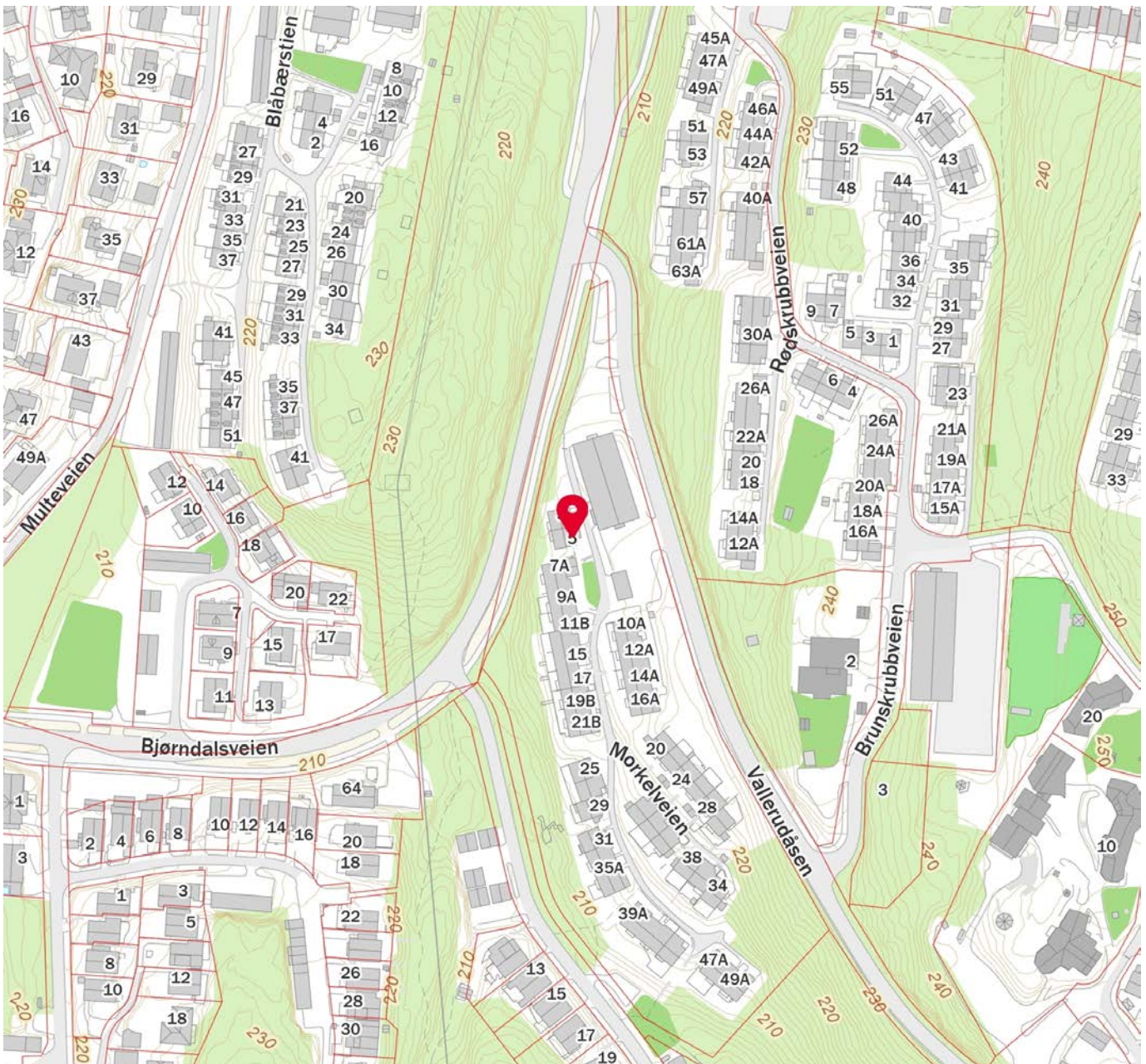
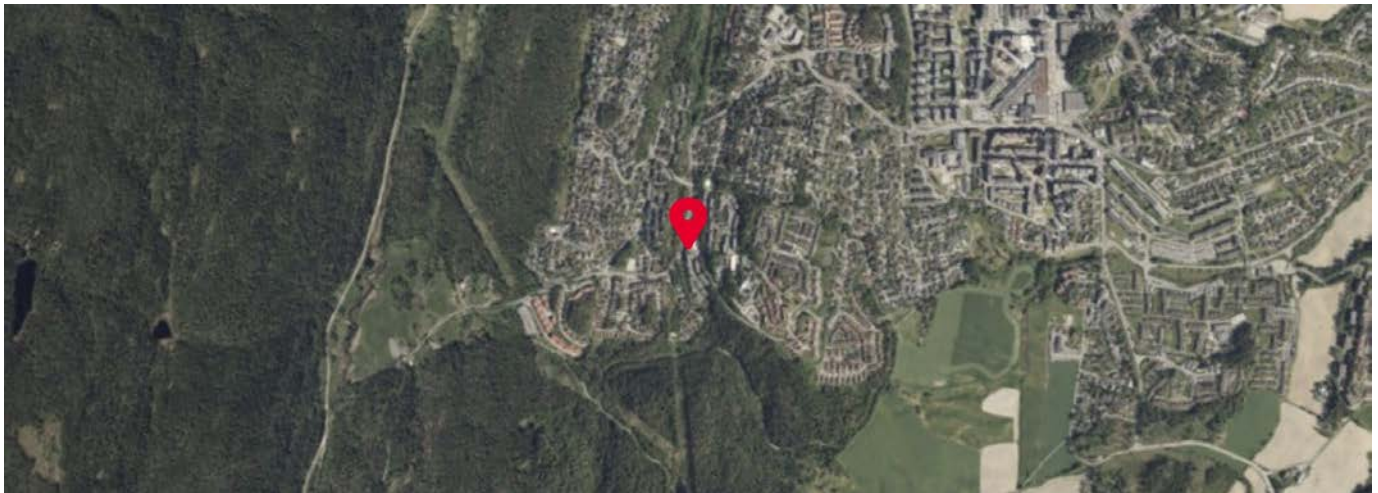
0%

47%

Vallerudtoppen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (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-antennene 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Morkelveien 5
1476 RASTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Silje Hegre

Telefon: 924 44 145
E-post: silje.hegre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre