



aktiv.

Elgråkket 9E, 2014 BLYSTADLIA

Stor og gjennomgående 5-roms med attraktiv beliggenhet | Solrik terrasse (18,5m²). Garasjeplass. Moderniseringsbehov



Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728

E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 255 412,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 965 208,-
Felleskostn.: Kr 5 842,-
Selger: Hermod Albert Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 97/101 kvm
Tomtstr.: 35482.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 319
Andelsnr.: 89
Oppdragsnr.: 1105260043

Stor og gjennomgående 5-roms med attraktiv beliggenhet | Solrik terrasse (18,5m²). Garasjeplass.

Moderniseringsbehov

Elgråkket 9E er en stor og gjennomgående 5-roms andelsleilighet med populær og barnevennlig beliggenhet på Blystadlia. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, og med gangavstand til skole, barnehage, dagligvare og offentlig transport. Leiligheten ligger skjermet og fint til i 4. etasje med flott utsyn over grøntområder.

- Stor åpen stue-/kjøkken med gode møbleringsmuligheter
- Vestvendt terrasse på ca. 18,5m² med strømuttak og markise
- Fire gode soverom
- Vaskerom, toalett og bad
- Entré med oppbevaringsplass
- Garasjeplass med mulighet for EL
- Utebod på terrassen og skapbod i kjeller

Behov for modernisering, men leilighetens areal og beliggenhet gir et godt grunnlag for oppgradering. Her kan du pusse opp etter egen smak og skape ditt ny drømmehjem!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	76
Om eiendommen	77
Tilstandsrapport	91
Egenerklæring	120
Nabolagsprofil	123
Forbrukerinformasjon	131
Budskjema	137



Velkommen til Elgtråkket 9E - En lys og romslig 5-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et barnevennlig område.



Leiligheten ligger meget fint til i 4. etasje med gode lys- og solforhold. Leiligheten er gjennomgående med fin



Det er god avstand mellom blokkene og flotte grøntområder.



Lys og luftig leilighet med moderniseringsbehov. Her kan du pusse opp etter egen stil og skape



I stuen er det god plass til
sittegrupper, spisebord, skjenk,
mediemøbel mm. Store vindusflater



Fra stuen er det utgang til stor vest-/ nordvestvendt terrasse på ca. 18,5 m² med flott utsikt og gode solforhold.



Flott utsikt fra terrassen. Her bor du skjernet og med god avstand til neste blokk.



Terrassen har flislagt gulv, rekkverk i glass stor markise. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplantning.



Bjørnefaret Borettslag er et populært sted å bo. Borettslaget består av 272 leiligheter fordelt på 5 blokker. Her



Stue og kjøkken i delvis åpen løsning gir et stort, sosialt allrom med plass til hele familien.



Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass.



Leiligheten har praktisk planløsning med bl.a. vaskerom ved kjøkkenet.



**Leiligheten har totalt 4 soverom.
Soverom 1 er modernisert i senere tid.**



Soverom 1 er romslig, har lystmalte overflater og nyere gulv. Plassbygget garderobeskap.



Soverom 2 er også oppgradert i senere tid med lysmalte overflater og nyere gulv.



Frodig og pent opparbeidet område
utenfor soveromsvinduene.



Soverom 2 er også av god størrelse og er utstyrt med plassbygget skap.



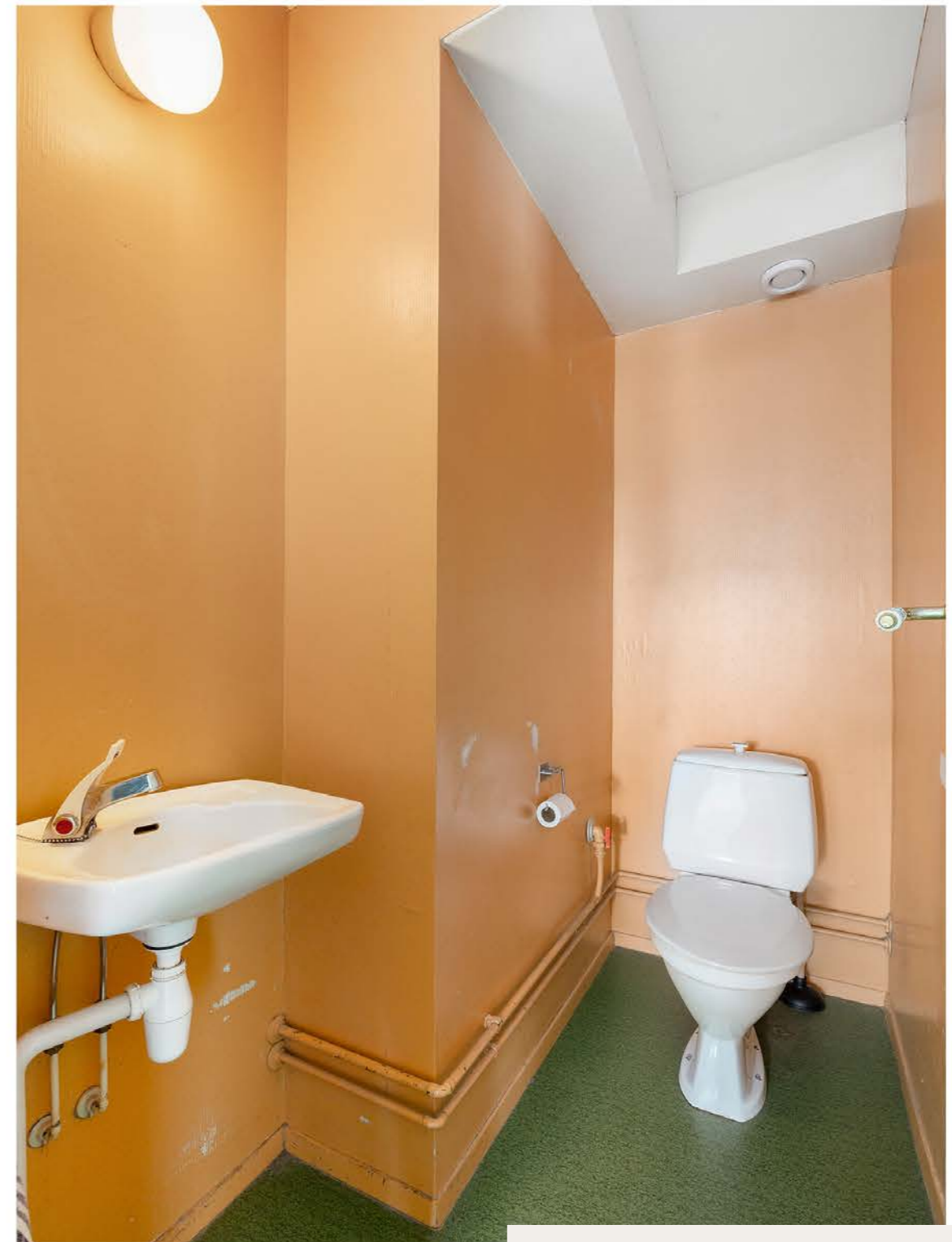
Soverom 3.



Utsikt fra baksiden av leiligheten, hvor alle soverommene er plassert.



Soverom 4.



Leiligheten har bad, separat toalett og vaskerom vegg-i-vegg. Her er det gode muligheter for å skape et stort



Praktisk vaskerom mellom gang og kjøkken.



Stor og lys entré/hall med god plass til garderobeløsninger.



Med leilighetens størrelse og internt gode beliggenhet, ligger alt til rette for å skape drømmehjemmet!



Med leiligheten følger fast
parkeringsplass. Det er mulig å koble
til elbillader.



Store oppganger og avsatt plass til sykkelparkering.



Området er perfekt for barnefamilier med store grønne sletter og fine lekeapparater.



Her ligger alt til rette for en trygg og aktiv oppvekst.



Passer ikke oppsatt visning? Kontakt megler for privatvisning.



Her bor du med kort gangavstand (ca 200 meter) til dagligvarebutikk.



Blystadlia

300 Oslo Busstopp
300C Nærborg
300

300 Blystadlia

SCANIA

Ruter#

Det er kort gangavstand til bussforbindelser. Nærmeste busstopp ligger ca. 300 meter fra leiligheten.



Gangavstand (ca 400 meter) til Blystadlia barnehage. I tillegg er det barnehage på Kurland og Løvenstad.



Det er flere barnehager i nærområdet.



Gangavstand (ca. 400 meter) til
Blystadlia skole.



Det er flere skoler i nærområdet.



KERING
&
Kebabhus

X **EXTRA**
7-23



Instaboy
Uncomplicated shipping

X **EXTRA**
7-23



X **EXTRA**



Det er også kort avstand til Coop Extra.

Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 101 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 97 kvm Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken, stue, bod 2

BRA-e: 4 kvm Skapbod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

19 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

35482.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med store grøntområder bestående av gressplen, beplantning, bed, prydbusker, trær, sittegrupper og lekeplasser. Det er asfalterte parkeringsarealer og internstier.

Beliggenhet

Velkommen til Blystadlia - et rolig, barnevennlig og naturnært boligområde i Rælingen kommune. Leiligheten ligger fint til i 4. etasje med gode lysforhold, flott utsikt og en luftig beliggenhet. Her bor man i et etablert og hyggelig område omgitt av grønne omgivelser, samtidig som man har kort vei til

alt man trenger i hverdagen. Dette er et attraktivt sted for både barnefamilier, førstegangskjøpere og voksne som ønsker en kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til servicetilbud og kollektivtransport.

Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Rett utenfor døren har man enkel tilgang til Rælingsåsen og Østmarka med et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og preparerte skiløyper vinterstid. Populære turmål som Bjønnåsen og Ramstadslottet byr på flotte utsiktspunkter, og det er kort vei til idylliske bade- og friluftsområder som Åmotdammen, Myrdammen og Nebbursvollen friluftsbad med bassenger, vannsklier og store grøntområder. Marikollen idrettspark ligger også i nærheten og er et naturlig samlingspunkt for aktivitet gjennom hele året med alpinbakke, hoppbakke, lysløyper, skøytebane, idrettshaller, fotballbaner og varmestue. Området er også godt tilrettelagt for stolpejakt, sykkelturner og fine opplevelser i naturen for både store og små.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med både Kiwi på Blystadlia og Coop Extra på Kurland i nærområdet. For et større utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder ligger Strømmen Storsenter kun en kort kjøretur unna med et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter, vinmonopol, apotek, bibliotek og øvrige servicetjenester. I tillegg er både Lillestrøm og Lørenskog lett tilgjengelig med et rikt tilbud av butikker, kulturtilbud, kino, restauranter og øvrige fasiliteter.

Blystadlia er et svært familievennlig område med kort gangavstand til både skoler og barnehager. Blystadlia barneskole og flere barnehager ligger i nærmiljøet, mens Sandbekken ungdomsskole er lett

tilgjengelig til fots. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder som Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog, noe som gjør området godt tilrettelagt for familier med barn i alle aldre.

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass få minutter fra boligen og hyppige avganger mot blant annet Lillestrøm, Strømmen og Oslo. Fra Lillestrøm stasjon går toget videre til Oslo S og Oslo lufthavn på kort tid. Med bil tar det ca. 20–25 minutter til Oslo sentrum, ca. 10 minutter til Lillestrøm og Strømmen, samt rundt 30 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Per-Eddie Ekrem

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk over 4 etasjer samt kjeller. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og skillende vegger er oppført i armert betong. Fasader er utført med utvendig pusset isolasjonssystem, kombinert med panelte flater på utfyllende vegger. Flatt yttertak, antatt teknet med papp/asfaltbelegg. Det er boder/skap i kjeller.

Innhold

Elgråkket 9E er en stor og gjennomgående 5-roms andelsleilighet med populær og barnevennlig beliggenhet på Blystadlia. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, og med gangavstand til skole, barnehage, dagligvare og offentlig transport. Leiligheten ligger skjermet og fint til i 4. etasje med flott utsyn over grøntområder.

Det er god avstand mellom blokkene, som er omkranset av store grøntområder pent opparbeidet med plen, busker, beplantning og lekeområder. Fasade og terrasse er renoverert i senere tid.

Leiligheten har moderniseringsbehov, og den interne beliggenheten og romslige planløsningen gir et meget godt utgangspunkt for oppgraderinger. Her kan du pusse opp etter egen stil og skape drømmehjemmet.

Leiligheten har en god, gjennomgående planløsning med soverom vendt mot øst, adskilt av gang og bad/toalett/vaskerom, samt stue og kjøkken vendt mot vest.

Entré/gang

Lys entré/gang med god plass til garderobeløsninger.

Stue

Stor stue med delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Her er det god plass til sittegruppe, spisebord, mediemøbel, skjenk og annet inventar. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og fin utsikt.

Terrasse

Fra stuen er det utgang til vest-/nordvestvendt

terrasse på ca. 18,5 m² med markise og strømuttak. Terrassen har fliser på gulv og rekkverk i glass. Det er god plass til utemøbler, grill og beplantning. Terrassen er solrik og har flott utsikt. På terrassen er det også en praktisk utebod for ekstra oppbevaring.

Kjøkken

Lyst kjøkken med god oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt benkeplate av god størrelse.

Soverom

Leiligheten har totalt fire soverom, alle vendt mot rolige områder. Tre av soverommene er oppgradert i senere tid. To av rommene har plassbygde garderobeskap.

Bad og WC

Leiligheten har separat toalettrom og bad. Rommene ligger vegg i vegg, noe som gir gode muligheter for å slå dem sammen og etablere et større og mer moderne badrom.

Vaskerom

Ved siden av badet er det en praktisk bod som benyttes som vaskerom. Dette gir også fleksibilitet for eventuell utvidelse av bad eller toalett. Dagens vaskerom er praktisk plassert i bakkant av kjøkkenet.

Bod

Leiligheten disponerer bod på terrassen samt skapbod i kjeller.

Parkering

Med leiligheten følger fast garasje plass med mulighet for elbillader.

Standard

Vinduer:

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2017. Vinduer på tre av soverommene er av eldre årgang uten datostempling.

Dører:

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag og 2-lags energiglass. Entredør type B30/db43 som er brann- og lydklassifisert.

Overflater:

Gulv: Parkett, gulvbelegg, nålfiltteppe og laminatgulv.
Vegger: Malte flater og malt strie.
Tak/himling: Malte flater.

Innvendige dører:

Malte fyllingsdører og slette dører.

Bad:

Veggoverflater er utført med malte og striebelagte plater som har omfattende oppsprekking, krakelering, avflassing og slitasje i overflatesjiktet, særlig i våtsoner rundt dusj. Overflatene vurderes å ha redusert fuktmotstand og begrenset restlevetid. Gulv er belagt med eldre vinylbelegg med høy bruksslitasje, og viser mangelfull utførelse rundt sluk med utett/slitt tilkobling mellom belegg og slukløsning. Sluket fremstår som eldre type med usikker tetthet og restlevetid. Badet har synlige eldre rørføringer og enkel standard uten dokumentasjon på membran eller utførelse etter dagens krav.

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeåret med malte vegger, belegg

på gulv samt opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Kjøkken:

Original kjøkkeninnredning fra byggeåret med glatte fronter og aldersrelatert bruksslitasje. Benkeplate i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum og tilhørende avrenningsbeslag. Innredningen fremstår med eldre standard og begrenset restlevetid sammenlignet med moderne kjøkkenløsninger.

Toalettrom:

Toalettrom med belegg på gulv, malte flater på vegger og malt himling. Gulvmontert WC og servant.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig, dører

Det er avvik: Innvendig overflate ved brystning under balkongdør har avvik/skader. Det er videre registrert bruksslitasje på entredør og tilhørende belistning. Konsekvens/tiltak: Bruksfunksjon er ivaretatt og avviket er av estetisk art.

- Innvendig, overflater

Det er avvik: Innvendige overflater fremstår med relativ høy grad av bruksslitasje, og det er registrert stedvise merker, sår og kosmetiske skader på flere flater. Parkettgulv i stue har betydelig slitasje med utbredte riper og avvik. Videre er det registrert stedvise større avvik på veggoverflater, herunder ujevnheter og synlige merker/skader.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller

skiftes. Det må påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte og det må tas høyde for at ved utflytting av boligen og fjerning av møbler at det kan dukke opp flere avvik.

- Innvendig, etasjeskille

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.

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.

- Innvendige dører

Det er avvik: Originale dører fra byggeåret med bruksslitasje og som enkeltvis tar på mot karm.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

- Andre innvendige forhold:

De er avvik: Skap fra byggeåret og med høy bruksslitasje.

Tiltak: Innredningene må påregnes oppgradert.

- Tekniske installasjoner, vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. 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.

- Tekniske installasjoner, varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner, oppvarming

Vurdering av avvik: Eldre panelovner.

Konsekvens/tiltak: Panelovner må påregnes byttet.

- Toalettrom, overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Lokal utbedring må utføres.

- Toalettrom, teknisk anlegg

Vurdering av avvik: Eldre VVS-utstyr.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes oppgraderinger.

- Vaskerom, overflater vegger og himling

Det er avvik: Vaskerom fra ca. 1980 med eldre overflater og innredninger preget av høy alder og normal bruksslitasje. Overflater fremstår slitte med stedvise merker, misfarging og redusert overflatekvalitet som følge av alder og belastning over tid.

Tiltak: Det anbefales oppgradering av vaskerommet med fornyelse av overflater og tekniske løsninger som følge av alder og slitasje. Ved rehabilitering bør det etableres moderne og fuktsikre løsninger i henhold til dagens krav og anbefalinger for våtrom. Det må påregnes vedlikehold og oppussing for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fremtidige fukt- og slitasjeskader.

- Vaskerom, Overflater gulv

Vurdering av avvik: Vinylbelegg fra ca. 1980 med høy alder og tydelig bruksslitasje. Belegget fremstår slitt med misfarging, overflateslitasje og redusert elastisitet som følge av normal aldring og belastning over tid. Restlevetiden vurderes som begrenset, og det må påregnes behov for utskifting. Tiltak: Eldre og slitt vinylbelegg har redusert tetthet og slitestyrke sammenlignet med moderne løsninger. Slitasje, uttørking og svekket tilslutning ved skjøter og overganger kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

- Vaskerom, sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Eldre innredninger og løsninger. Tiltak: Det vil være naturlig med oppgradering og bytte av innredning ved oppussing av våtrommet.

- Vaskerom, ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Kjøkken, overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

- Kjøkken, avtrekk

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Eldre ventilator med redusert kapasitet.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Forhold som har fått TG3:

- Avløpsrør

Vurdering av avvik: Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Våtrom, generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Våtrom

Vurdering av avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn

halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vinylbelegg og sluk i plast fremstår som eldre løsninger fra bygge-/oppussingsår med høy alder og betydelig slitasje. Belegget har redusert elastisitet og tetthet, samtidig som plastsluk har usikker restlevetid og forhøyet risiko for svekkelser i tilkoblinger og materialegenskaper over tid. Kombinasjonen av eldre belegg og eldre plastsluk medfører økt risiko for utettheter, fuktgjennomtrengning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales utskifting og etablering av moderne våtromsløsninger ved rehabilitering. Konsekvens/tiltak: Både sluket og membranen må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget får levert TV og Internett tjenester fra

Telia as, tidligere Get as, som har servicetelefon 924 05 050. Borettslaget har en fellesavtale som gir beboere en Telia Play box, premium smart Wi-fi 6 ruter og internett 100/100 inkludert i husleien. Beboere får også rabatterte priser på andre pakker hos Telia.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er opplegg for elbillader i garasjeanlegget. Hele garasjenlegget er klargjort for elbillading, og kun beboere som benytter seg av lading betaler for tjenesten.

Det er gjesteparkeringsplasser i borettslaget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring , polisenummer 3439685

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder

elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 700 000

Omkostninger kjøper

3 700 000 (Prisantydning)

255 412 (Andel av fellesgjeld)

3 955 412 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)
18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 965 208 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 974 108 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 976 908 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 037 826 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 4 151 303 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

Felleskostnader: kr 4 239
Stipulerte avdrag: kr 510
Stipulerte renter: kr 1 093

Felleskostnader dekker blant annet nedbetaling av fellesgjeld (avdrag og renter), kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv/bredbånd, strøm fellesareal, vaktmestertjenester, honorar til styret, forretningsfører og revisor mm.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5842

Andel Fellesgjeld
Kr 255 412

Fellesgjeld pr. dato
28.04.2026

Kommentar fellesgjeld
Selskapets totale lån og betingelser:
Handelsbanken, annuitetslån
Rente: 5,18%
Antall terminer: 12
Restgjeld pr. april 2026: kr 62 228 035
Løpetid: 28.09.2018 - 30.09.2048

Andel fellesformue
Kr 26 515

Andel fellesformue dato
28.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn
Bjørnefaret Borettslag

Organisasjonsnummer
954356051

Andelsnummer
89

Om borettslaget

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Borettslaget består av 272 andelsleiligheter fordelt på 5 blokker. Eiendommen har gårdsnummer 103, bruksnummer 319 i Rælingen kommune. Borettslaget eier tomten. Borettslaget ble stiftet i 1978.

Borettslaget får levert TV/internett fra Telia AS. Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdene mellom partene.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/ generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forkjøpsrett

Borettslaget har vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere og andre, jf. borettslagsloven § 4-11.

Forkjøpsretten har blitt forhåndsutlyst for

forkjopsberettigede medlemmer.

Ansiennitetsregler:

1 - Intern forkjopsrett (Forkjopsrett i samme borettslag/sameie)

2 - BORI Forkjopsrett (Forkjopsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Regnskap/budsjett

Resultatet av driften for 2025 viser et driftsresultat på kr. 8 098 518,- og et resultat på kr. 4 654 261,-. Styret foreslår at resultatet overføres til dekning av udekket tap, iht regnskapsførers forslag.

Borettslagets disponible midler fremkommer i regnskapet og består av differansen mellom kontanter/bank/fordringer og kortsiktig gjeld. Disponible midler pr. 31.12.2025 er kr. 6 404 959,-. For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Budsjettet for 2026 er planlagt med et årsresultat på kr 1 550 000,-. Det er ikke budsjettert med noe økning av husleie i 2026, men styret vil følge med på utgiftene og eventuelt komme med tiltak ved behov.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjopsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

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 holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdene mellom partene.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 319 i Rælingen kommune. Andelsnr. 89 i Bjørnefaret Borettslag med orgnr. 954356051

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/103/319:

10.10.1979 - Dokumentnr: 105995 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

12.02.1980 - Dokumentnr: 100779 - Best om

garasje/parkering

09.01.1978 - Dokumentnr: 100122 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:103 Bnr:10

21.03.1984 - Dokumentnr: 101867 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0228 Gnr:103 Bnr:400

06.10.1997 - Dokumentnr: 15388 - Målebrev

FRADELING AV GNR.103 BNR.581 FRA BL.A.D.ED.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1997 - Dokumentnr: 15423 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1663307 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:319

01.01.2024 - Dokumentnr: 139071 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:103 Bnr:319

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert

30.09.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler

borettslaget. Adkomst via offentlig vei. Elgråkket er privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Ihht. detalregulering vedtatt 12.12.2018 med mindre endring vedtatt 12.03.2019 er eiendommen regulert til boligbebyggelse / blokkbebyggelse. I tillegg omfattes eiendommen av kommuneplanens arealdel 2022 - 2033 (vedtatt 15.02.2023) hvor eiendommen er avsatt til boligbebyggelse nåværende, samt eldre reguleringsplan (045 reg.plan for Øvre Aamodt skog) vedtatt 23.10.1973.

Eiendommen ligger inntil hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560) og friluftsliv (H530_5)

Eiendommen berøres av sikringssone for friskt.

Pågående plansaker i området:

255: Kapasitetsøkning Rælingsåsen

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

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmeidler 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.

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. Eiendomsmeidler 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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.






Vedlegg til salgsoppgave

Egenerklæringsskjema, nabolagsprofil, energiattest, tilstandsrapport, årsmøtedokumenter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Elgtråkket 9 E, 2014 BLYSTADLIA
-  RÆLINGEN kommune
-  # gnr. 103, bnr. 319
-  # Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 Rapportdato: 06.05.2026 Oppdragsnr.: 18747-26118 Eiendomsverdi ref nr: DB1824
Autorisert foretak: Peek Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Per-Eddie Ekrem Vår ref: Per Eddie Ekrem



 AREAL
BOLIGKONTROLL

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.

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Ansvarlig megler bistås av

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
organisasjonsnummer 981129792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

07.05.2026

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.

Peek Eiendom AS

Elgtråkket 9 E, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103 - Bnr 319
3224 RÆLINGEN

Peek Eiendom AS
Skullerudstubbene 6
1188 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliker 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.

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem

Uavhengig Takstingeniør

per-eddie@takstpartner.no

911 31 873

NITO





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 straktiltak 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

Leiligheten ligger i 4. etasje i boligblokk oppført i 1980 og har et internt bruksareal (BRA-i) på 97 m². Planløsningen består av entré, gang, fire soverom, stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og bod, i tillegg til ekstern skapbod i underetasje samt terrasse på ca. 19 m².

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og fasader med pusset isolasjonssystem og panelte felt.

Boligen fremstår generelt med eldre standard og alders- og bruksslitasje på flere bygningsdeler og overflater. Gulv består hovedsakelig av parkett, laminat, belegg og teppe, mens vegger og himlinger har malte flater og malt strie. Det er registrert stedvise merker, slitasje, ujevnheter og overflateavvik, særlig på parkettgulv i stue og enkelte veggflater. Vinduer består hovedsakelig av vinduer med 2-lags energiglass fra 2017, mens enkelte vinduer på soverom er av noe eldre dato. Balkongdør og entredør fremstår funksjonelle, men med registrert bruksslitasje og enkelte kosmetiske avvik.

Kjøkkenet har original innredning fra byggeåret med laminat benkeplate og glatte fronter. Innredningen fremstår med høy bruksslitasje, falmede overflater og eldre løsninger uten tilrettelagt plass for oppvaskmaskin etter dagens standard.

Badet har fått tilstandsgrad TG3 og fremstår som et eldre våtrom med omfattende avvik på overflater, sluk og tettesjikt. Det er registrert oppsprukne veggoverflater, eldre vinylbelegg og utett/slitt løsning rundt sluk, med forhøyet risiko for fukt- og følgeskader. Full rehabilitering må påregnes. Vaskerom og toalettrom har også eldre standard med slitte overflater og behov for oppgradering.

Boligen oppvarmes med elektriske panelovner. Varmtvannsbereider på ca. 120 liter er fra 2003 og har avvik knyttet til elektrisk tilkobling etter dagens forskriftskrav.

Innvendige vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret og vurderes å ha passert over halvparten av forventet levetid.

Samlet sett fremstår boligen med høyt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, særlig knyttet til våtrom, tekniske installasjoner og overflater.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.

Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

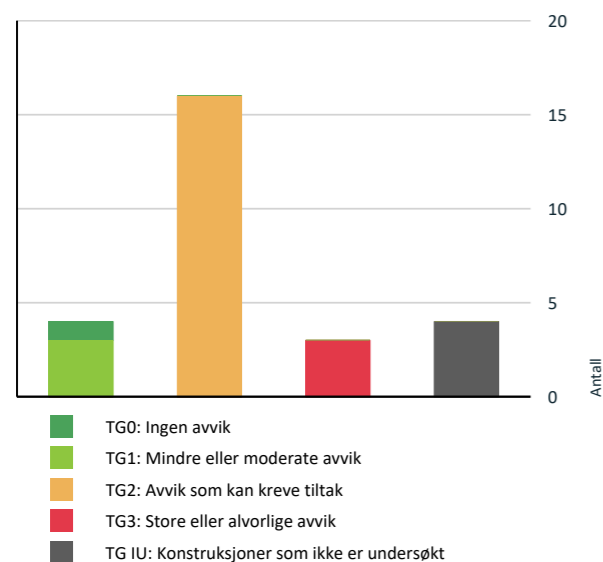
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

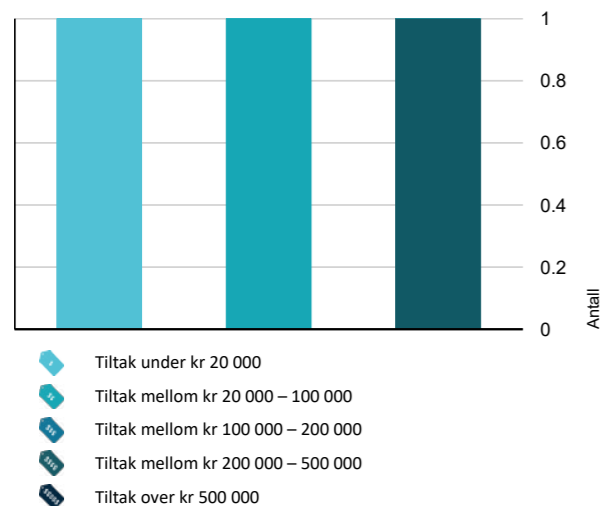
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset. Oppdraget er et salg via fullmektig.

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.

Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var ubebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.

De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre

Sammendrag av boligens tilstand

rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Bygning, generelt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

UTVENDIG

TG 11 Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk over 4 etasjer samt kjeller. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og skillende vegger er oppført i armert betong. Fasader er utført med utvendig pusset isolasjonssystem, kombinert med panelte flater på utfyllende vegger. Flatt yttertak, antatt tekket med papp/asfaltbelegg. Det er boder/skap i kjeller.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn i vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2017. Vinduer på 3 stk. soverom av noe eldre årgang uten datostempling.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass. Entredør type B-30/db43 som er brann- og lydklassifisert.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering. Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol. Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig overflate ved brystning under balkongdør har avvik/skader. Det er videre registrert bruksslitasje på entredør og tilhørende belistning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruksfunksjon er ivarett og avviket er av estetisk art.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vest-/nordvestvendt terrasse på ca. 18,5 m² med flislagt gulv, adkomst til utvendig bod samt rekkverk med glassfelt. Terrassen er videre utstyrt med strømuttak og markise. Det er målt høydeforskjell fra gulv/dekke til terreng på ca. 2,7 m. Rekkverkhøyde er målt til 1,01 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: parkett, gulvbelegg, nålfiltteppe og laminatgulv.
Vegger: malte flater og malt strie
Tak/himling: malte flater

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

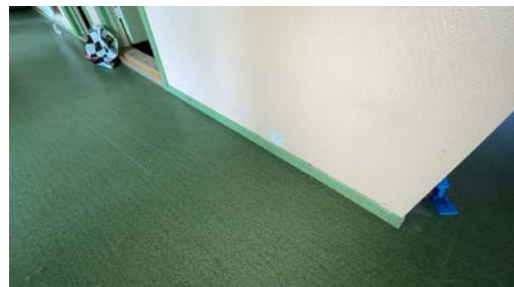
Innvendige overflater fremstår med relativ høy grad av bruksslitasje, og det er registrert stedvise merker, sår og kosmetiske skader på flere flater. Parkettgulv i stue har betydelig slitasje med utbredte riper og avvik. Videre er det registrert stedvise større avvik på veggoverflater, herunder ujevnheter og synlige merker/skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte og det må tas høyde for at ved utflytting av boligen og fjerning av møbler at det kan dukke opp flere avvik.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue er det målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I stort soverom er det målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

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.

Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som kan utløse tiltak. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

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.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Originale dører fra byggeåret med bruksslitasje og som enkeltvis tar på mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tiltak:

Bruksslitasje og dører som tar mot karm kan medføre redusert funksjon, vanskeligere lukking/åpning samt økt slitasje over tid. Det kan påregnes behov for justering eller utskifting av enkelte dører.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i leiligheten med slette fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skap fra byggeåret og med høy bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene må påregnes oppgradert.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår som et eldre våtrom med betydelig alder og slitasje på overflater og tekniske løsninger. Veggoverflater er utført med malte/striebelagte plater som har omfattende oppsprekking, krakelering, avflassing og slitasje i overflatesjiktet, særlig i våtsoner rundt dusj. Overflatene vurderes å ha redusert fuktmotstand og begrenset restlevetid. Gulv er belagt med eldre vinylbelegg med høy bruksslitasje, og viser mangelfull utførelse rundt sluk med utett/slitt tilkobling mellom belegg og slukløsning. Sluket fremstår som eldre type med usikker tetthet og restlevetid. Badet har synlige eldre rørføringer og enkel standard uten dokumentasjon på membran eller utførelse etter dagens krav.

På bakgrunn av alder, slitasjegrade og registrerte avvik vurderes badet til tilstandsgrad TG3. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalinger i TEK17, byggtknisk forskrift og gjeldende bransjenormer for våtrom. I henhold til prinsippene i avhendingslova og «Tryggere Bolighandel» foreligger det forhold med vesentlig redusert funksjon og forhøyet risiko for skjulte fukt- og råteskader. Oppsprukne overflater og eldre sluk-/beleggsløsninger kan medføre fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner og videre skadeutvikling over tid.

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. Tiltak vil normalt omfatte utskifting av sluk, etablering av nytt membransystem, nye overflater, oppgradering av røropplegg og tilpasning til dagens forskriftskrav. Ved rehabilitering må det påregnes rivningsarbeider og mulig avdekking av skjulte skader i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

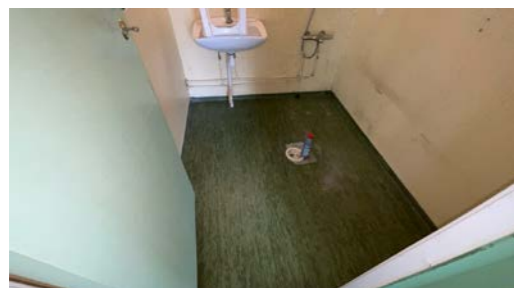
Tilstandsrapport

Våtrommet vurderes som utett og fremstår med omfattende avvik på både overflater og tekniske løsninger. Badet har betydelig slitasje og redusert funksjon, og det vurderes å være behov for full rehabilitering før videre normal bruk. Dagens utførelse medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner. Som strakstiltak anbefales montering av dusjkabinett for å begrense vannsøl mot gulv og vegger, og dermed redusere risikoen for utvikling av vann- og fuktskader ved videre bruk av eksisterende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



4. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret med malte vegger, belegg på gulv og opplegg for vaskemaskin og det er kum.

4. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vaskerom fra ca. 1980 med eldre overflater og innredninger preget av høy alder og normal bruksslitasje. Overflater fremstår slitte med stedvise merker, misfarging og redusert overflatekvalitet som følge av alder og belastning over tid. Eldre og slitte overflater medfører redusert funksjon og fuktsikkerhet sammenlignet med dagens standard. Over tid øker risikoen for lekkasjer, fuktgjennomtrengning og skjulte skader i konstruksjoner dersom vedlikehold og oppgradering ikke utføres. Det må påregnes økt behov for vedlikehold samt fremtidige kostnader knyttet til rehabilitering og modernisering av vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales oppgradering av vaskerommet med fornyelse av overflater og tekniske løsninger som følge av alder og slitasje. Ved rehabilitering bør det etableres moderne og fuktsikre løsninger i henhold til dagens krav og anbefalinger for våtrom. Det må påregnes vedlikehold og oppussing for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fremtidige fukt- og slitasjeskader.

4. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg fra ca. 1980 med høy alder og tydelig bruksslitasje. Belegget fremstår slitte med misfarging, overflateslitasje og redusert elastisitet som følge av normal aldring og belastning over tid. Restlevetiden vurderes som begrenset, og det må påregnes behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre og slitte vinylbelegg har redusert tetthet og slitestyrke sammenlignet med moderne løsninger. Slitasje, uttørking og svekket tilslutning ved skjøter og overganger kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. Restlevetiden vurderes som begrenset. Det anbefales utskifting av vinylbelegg som følge av alder og slitasje. Ved rehabilitering bør det etableres nytt gulvsystem med moderne og fuktsikre løsninger tilpasset dagens krav og anbefalinger. Samtidig anbefales kontroll av underliggende konstruksjoner for eventuelle fukt- eller slitasjeskader.

4. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

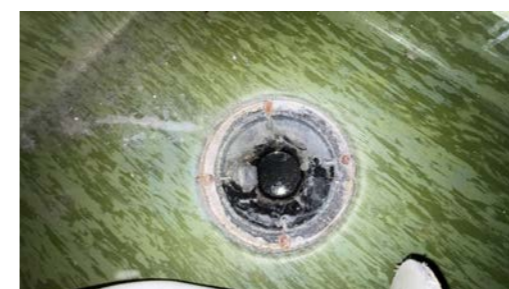
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vinylbelegg og sluk i plast fremstår som eldre løsninger fra bygge-/oppussingsår med høy alder og betydelig slitasje. Belegget har redusert elastisitet og tetthet, samtidig som plastsluk har usikker restlevetid og forhøyet risiko for svekkelser i tilkoblinger og materialegenskaper over tid. Kombinasjonen av eldre belegg og eldre plastsluk medfører økt risiko for utettheter, fuktgjennomtrengning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales utskifting og etablering av moderne våtromsløsninger ved rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Både sluket og membranen må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin, servant og skap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredninger og løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med oppgradering og bytte av innredning ved oppussing av våtrommet.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Original kjøkkeninnredning fra byggeåret med glatte fronter og aldersrelatert bruksslitasje. Benkeplate i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum og tilhørende avrenningsbeslag. Innredningen fremstår med eldre standard og begrenset restlevetid sammenlignet med moderne kjøkkenløsninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjeegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen fremstår med høy grad av alders- og bruksslitasje, herunder falmende overflater, slitasje på fronter og generelt redusert overflatekvalitet. Det er videre manglende tilrettelagt avsetningsplass for oppvaskmaskin etter dagens standard. Innredningen vurderes å ha begrenset restlevetid og fremstår med behov for modernisering og oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Eldre ventilator med redusert kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



SPELALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte flater på vegger og malt himling. Gulvmontert wc og servant.

Tilstandsrapport

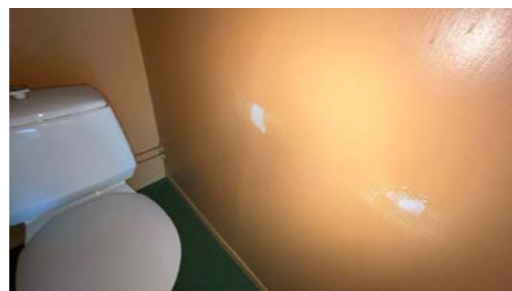
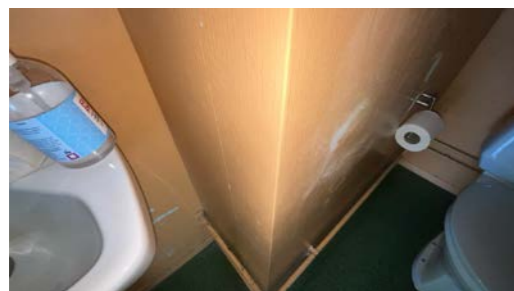
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Slitte overflater og eldre vvs-installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.



4. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med wc, servant og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre VVS-utstyr

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påtegnes oppgraderinger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber fra byggeåret med hovedstoppekran plassert på toalettrom. Rørapplegget er hovedsakelig åpent montert på vegg og er stedvis overmalt. Vannledningene fremstår med høy alder og begrenset forventet restlevetid sammenlignet med moderne rørsystemer. Som følge av alder og normal slitasje må det påregnes økt risiko for lekkasjer og svekkelser i anlegget, og utskifting anbefales på kort sikt.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Rørapplegget og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

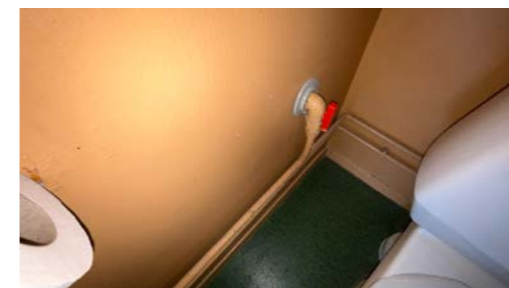
Vurdering av avvik:

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

Vannledninger i kobber vurderes å ha passert over halvparten av forventet levetid (over ca. 25 år) og gis tilstandsgrad TG2. Anlegget fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet uten synlige tegn til lekkasjer eller andre avvik. Det må imidlertid påregnes økt risiko for svekkelser, korrosjon og eventuelle lekkasjer som følge av alder og normal slitasje. Fremtidig vedlikehold og utskifting kan derfor bli nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting 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.



TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soillrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast. Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.

Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut ifra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Avløpsledninger i plast vurderes å ha passert over halvparten av forventet levetid og gis tilstandsgrad TG2. Det må påregnes økt risiko for slitasje, svekkelser i skjøter og redusert tetthet som følge av alder og normal bruk. Videre er det registrert større avvik på deler av avløpsanlegget, herunder tegn på ufaglærte reparasjoner og uheldige løsninger. Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og følgeskader over tid. Fremtidig vedlikehold, utbedringer og eventuelle utskiftninger må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventil i yttervegg og felles avtrekk til luftekanal fra bad/wc og kjøkken. Tilluft under dørblad til bad/wc. Ventilasjonsløsningen i boligen er vurdert opp mot byggeår og anses å ha vært tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Sammenholdt med dagens regelverk foreligger det imidlertid avvik, særlig knyttet til luftutskiftning og generell sirkulasjon av ventilasjonsluft i boligen.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i boligen.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til borettslagets leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre panelovner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panelovner må påregnes byttet.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i fellesareal med skrusikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 35 amp.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1980 Leiligheten er et bo og det foreligger ikke kjennskap til eller opplysninger om EL-arbeider for objektet.

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

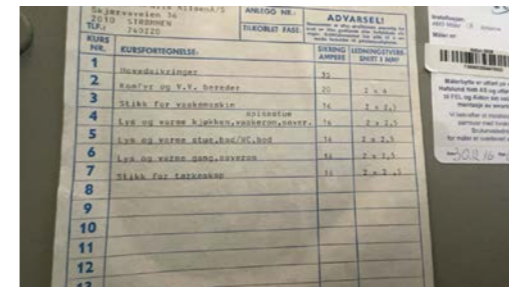
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ikke opplysninger/dokumentasjon for det innvendige elektriske anlegget. Anlegget er i denne rapporten ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da en nærmere vurdering forutsetter særskilt fagkompetanse og nødvendig autorisasjon. På dette, samt på generelt grunnlag, anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør.

Tilstandsrapport



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

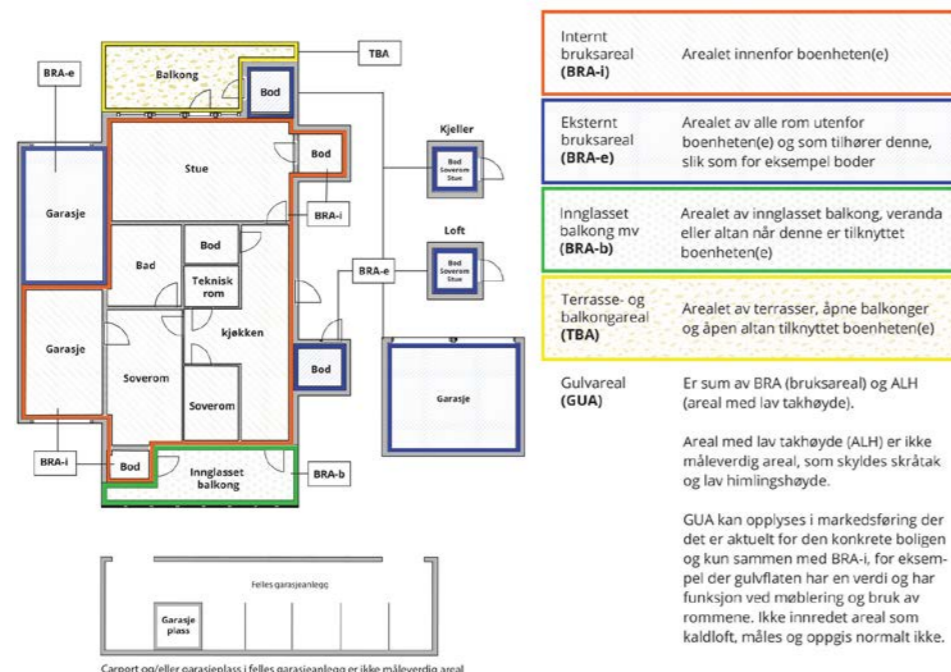
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	97	4		101	19
Skap i u.etg.					
SUM	97	4			19
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken, stue, bod 2		
Skap i u.etg.		Skapbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: .

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Per-Eddie Ekrem Kim-Freddy Molvik	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	319		0	35482.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Elgråkket 9 E

Hjemmelshaver

Bjørnefaret Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
89/BJØRNEFARET BORETTSLAG	954356051	89	Bori BBL	Hermod Albert Johansen (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
89	26 515 31.12.2025	258 097 31.12.2025

Kommentar

Opplyst av forr.fører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i etablert boligområde på Blystadlia i Rælingen kommune. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, rekkehus og småhusbebyggelse omgitt av grønne fellesarealer og naturskjønne omgivelser. Beliggenheten gir nærhet til marka, turstier og gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, med umiddelbar tilgang til skog og friluftsområder i Rælingsåsen og Østmarka.

Det er kort avstand til dagligvareforretning, skole, barnehage og øvrige servicetilbud på Blystadlia. Blystadlia skole og tilhørende barnehage ligger i nærområdet, og området er kjent for gode oppvekstvilkår og et rolig bomiljø.

Området har gode kollektivforbindelser med bussforbindelse mot Lillestrøm, Oslo og omkringliggende områder. Det er videre relativt kort kjøreavstand til Lørenskog sentrum, Triaden, Strømmen og øvrige handels- og servicetilbud i regionen. Oslo sentrum ligger ca. 20 km fra området.

Blystadlia fremstår som et etablert og populært boligområde med gode solforhold, grønne omgivelser og nærhet til både natur og urbane servicetilbud. Området er spesielt attraktivt for barnefamilier og personer som ønsker nærhet til friluftsliv kombinert med enkel adkomst til sentrale arbeids- og serviceområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS	48094630			
Kommentar Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fullmektig	05.05.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 elektrifaglig 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 funksjonsprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets 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 fuktinnhold 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 nedsliting 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.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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/DB1824>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kim-Freddy Molvik

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Elgtråkket 9E

2014 BLYSTADLIA

3224-103/319/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Jeg vet ikke om noen negative forhold, feil eller skader ved eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Nabolagsprofil

Elgråkket 9E - Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Blystadlia Linje 300, 300E, 360	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 🚶 5.6 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 🚶 21 km
✈ Oslo Gardermoen	36 min 🚶

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	22 min 🚶 2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	9 min 🚶 4.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	10 min 🚶 5.5 km

Ladepunkt for el-bil

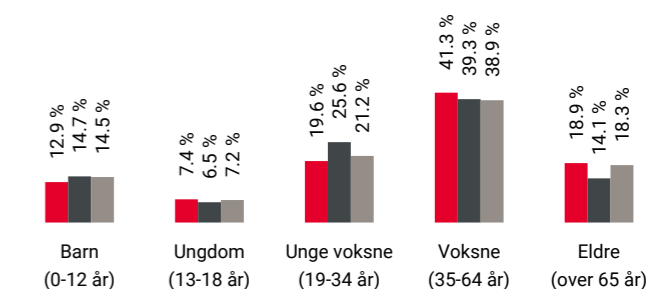
🚗 Sandbekken utfartsparkering	10 min 🚶
🚗 Løvenstad helsetun	17 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

📚 Kvalitet på skolene
Bra 75/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Blystadlia	2 449	1 188
🟤 Oslo og omegn	999 185	490 708
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Blystadlia barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 🚶 0.4 km
Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	18 min 🚶 1.6 km
Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	19 min 🚶 1.7 km

Dagligvare


Kiwi Blystadlia PostNord	3 min 🚶 0.2 km
Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	13 min 🚶 1.2 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

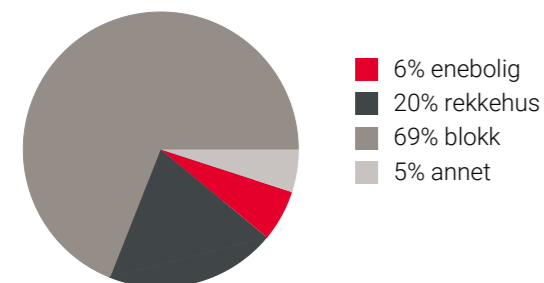
 Trafikk
Lite trafikk 92/100

 Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

Sport

-  Blystadlia skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Sandbekkhallen 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Fresh Fitness Strømmen 8 min 
-  CrossFit Lillestrøm 9 min 

Boligmasse







«Prisgunstige leiligheter, mye for pengene! Trives godt og blir nok boende :)»

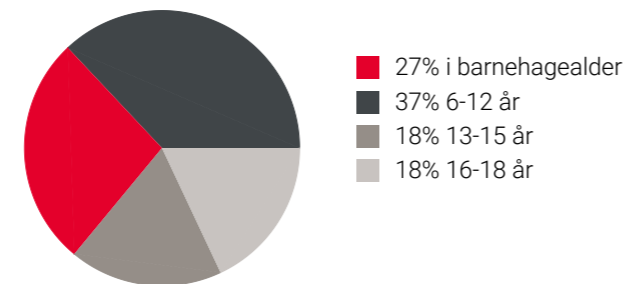
Sitat fra en lokalkjent



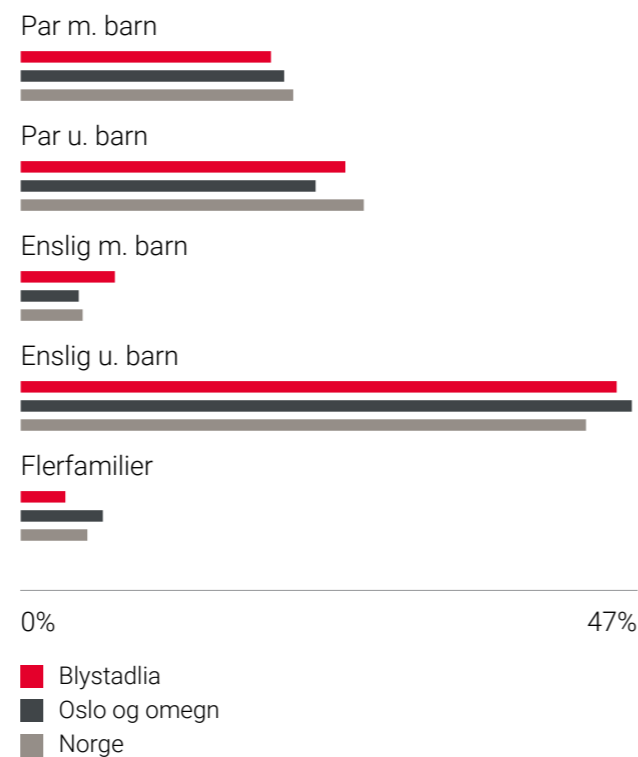
Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 8 min 
-  Boots apotek Strømmen 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

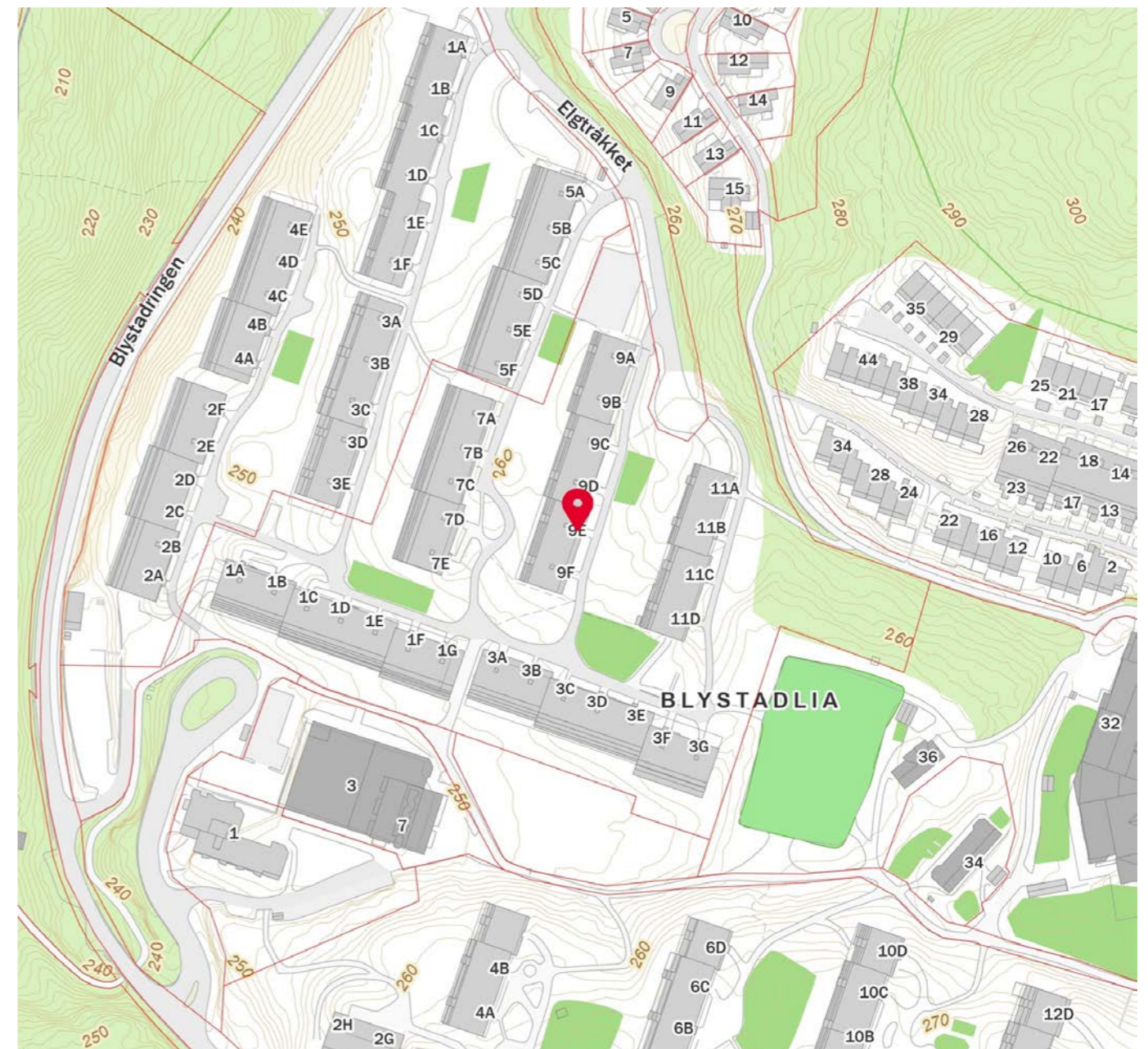


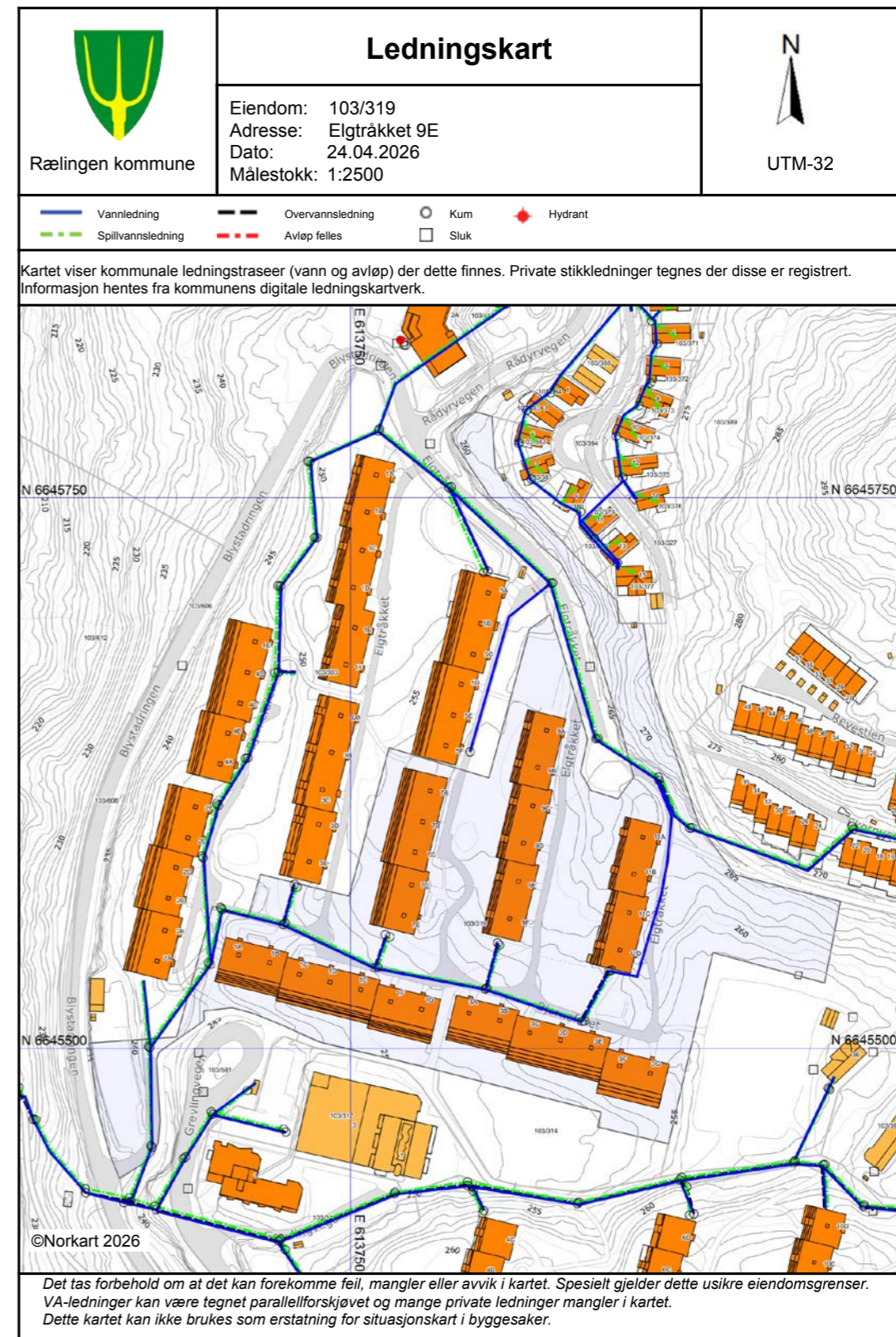
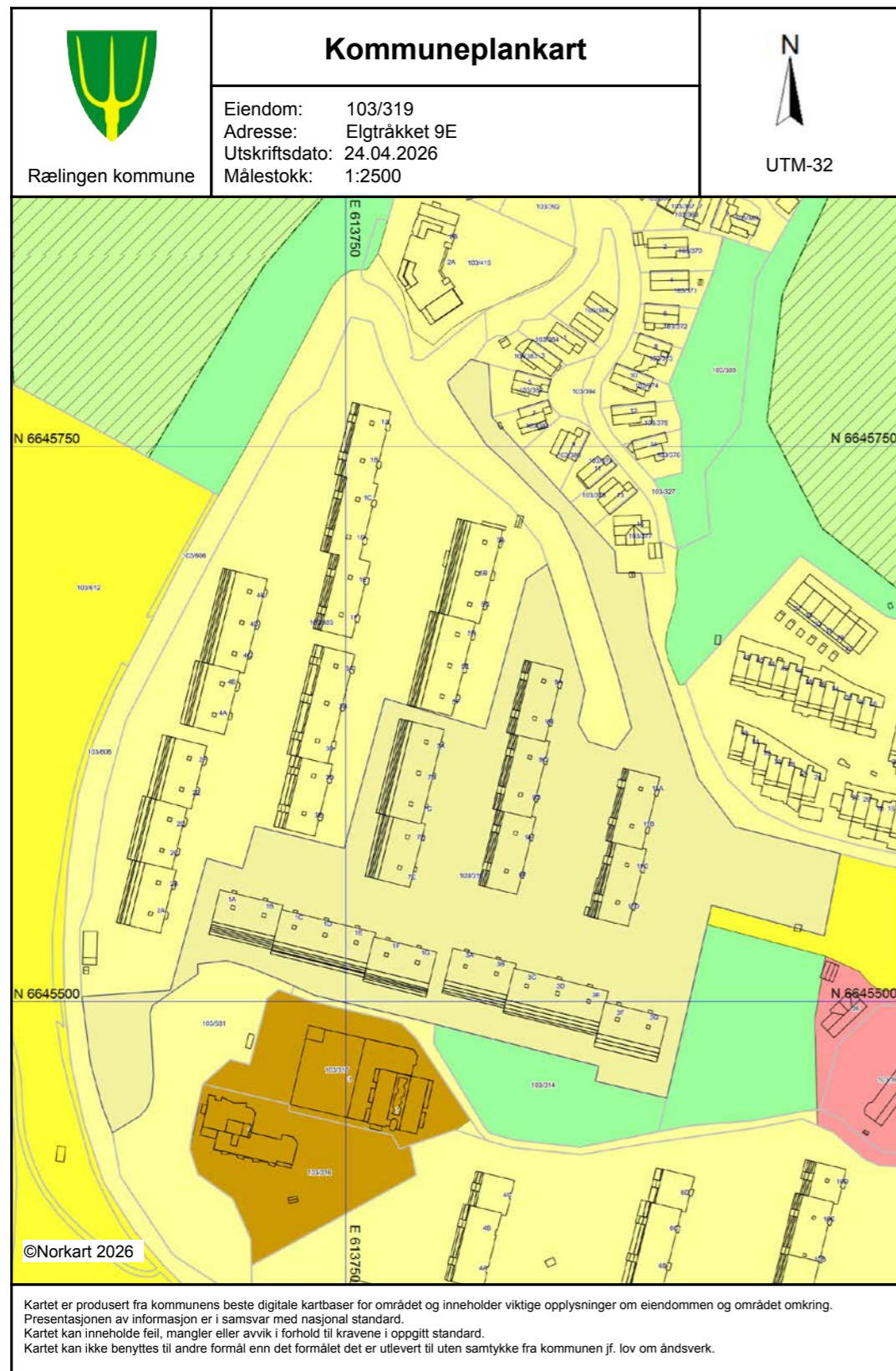
Familiesammensetning



Sivilstand

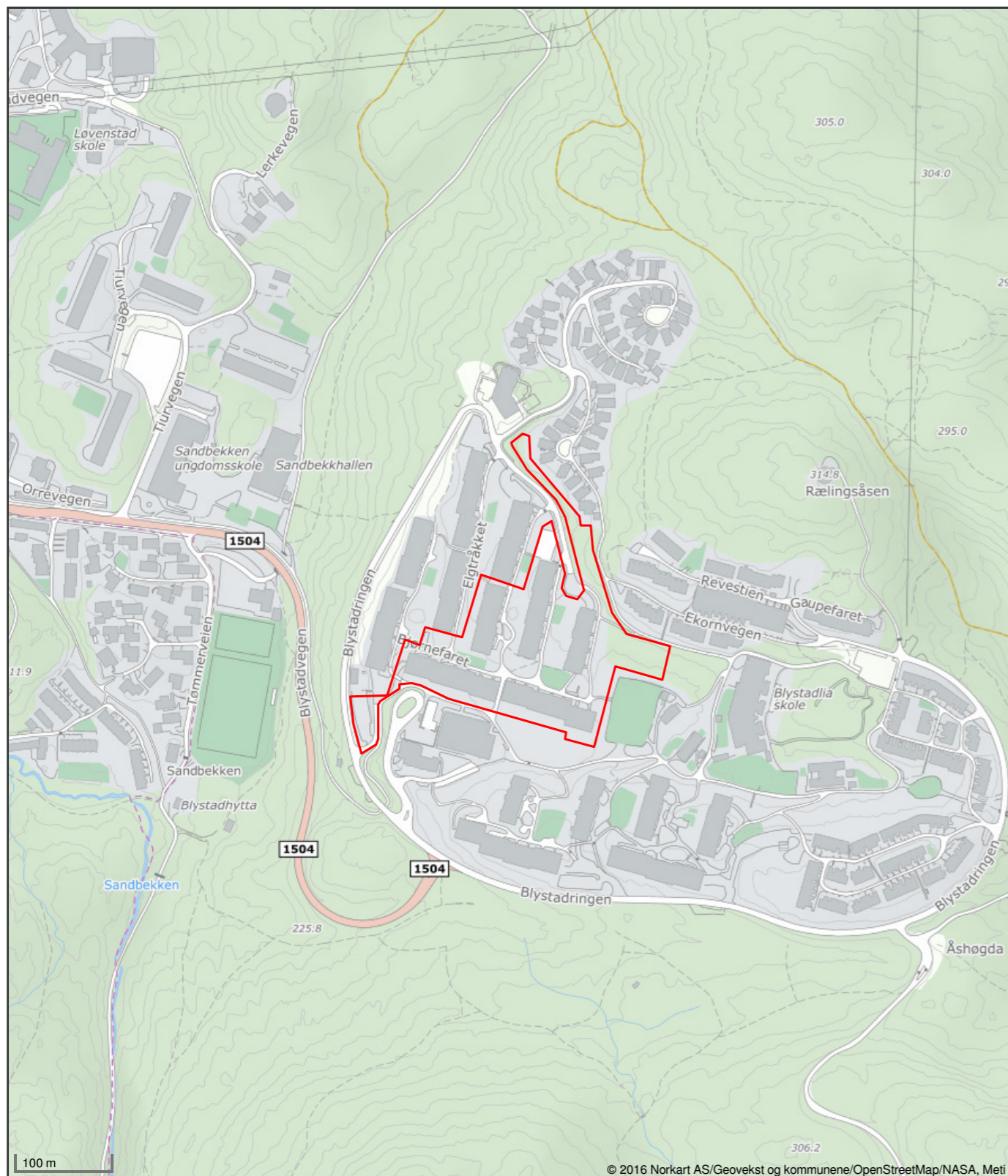
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%







Oversiktskart for eiendom 3224 - 103/319//



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 eignedom (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.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

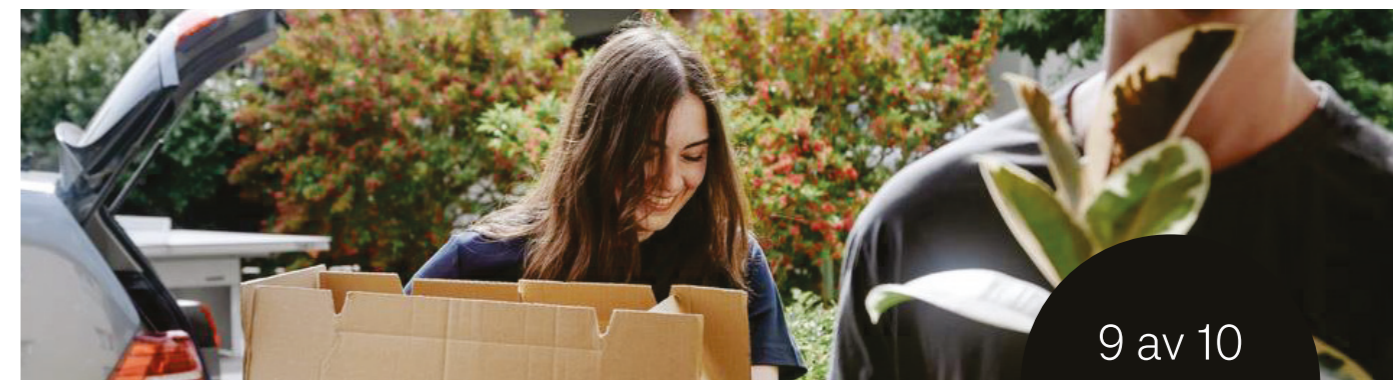
Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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**

aktiv.
Tar deg videre