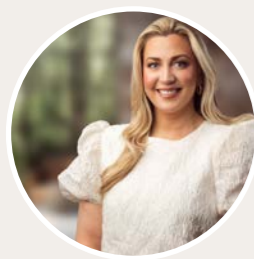


**aktiv.**



Linjevegen 7, 2005 RÆLINGEN

**Svært lys og moderne 3-roms  
hjørneleilighet med solrik balkong  
på 10m<sup>2</sup>.**



Partner/Eiendomsmegler

**Nina Friis Stensland**

**Mobil** 980 84 142

**E-post** nina.friis.stensland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 900 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 151 361,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 052 751,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 063,-  
**Selger:** Helene Romset

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1955  
**BRA-i/BRA Total** 66/66 kvm  
**Tomtstr.:** 15107.1 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 106, bnr. 167  
**Andelsnr.:** 69  
**Oppdragsnr.:** 1008260105

# Deres neste drømmehjem?

Velkommen til Linjevegen 7!

Her får dere en flott 3-roms leilighet beliggende i et familievennlig og grønt område i Rælingen. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert overflateoppussing av bad i 2021 og kjøkkenfornyelser i 2023-2024. Store vinduer mot tre himmelretninger sikrer rikelig med lys og luft i dette hjemmet. Balkongen på ca. 10 m<sup>2</sup> har utgang fra stuen og gir en fin uteplass hvor varme dager kan nytes. I tillegg disponeres bod i kjeller og stor loftsbod på hele 20m<sup>2</sup>, samt fast biloppstillingsplass.

Området byr på gode servicetilbud, nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport, samt kort avstand til naturskjønne turmuligheter. Med en trygg atmosfære og lite støy er dette et ideelt sted for både familier og etablerere. Her vil dere garantert trives!



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	38
Egenerklæring .....	77
Nabolagsprofil .....	98
Forbrukerinformasjon .....	108
Budskjema .....	109

# Velkommen inn!

Romslig gang med ulike oppbevaringsmuligheter. Lysmalte flater og lune materialer sikrer en hyggelig velkomst. Fra bakkeplan er det enkel adkomst til leiligheten som ligger i 2. etasje. I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket hyggelig hjem dette er.





Her får dere et lyst og moderne hjem  
dere kan flytte rett inn i!

# Lys og sosial stue

Den lyse og sosiale stuen rommer plass til sofagruppe, bord og TV-benk. Vegger og gulv er malt i tidløse, behagelige fargetoner som gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov. Store vinduer mot tre himmelretninger sikrer et svært lyst og luftig hjem, så vel som hyggelig utsyn. På de kalde dagene er det deilig å kunne fyre i peisen. Denne sikrer både varme og hygge!





På de varme dagene er det deilig å kunne sette opp balkongdøren og binde sammen inne- og uterom.

# Herlig balkong

Balkongen er på hele 10kvm med god plass til sofagruppe, bord, grill og blomsterkasser. Fra balkongen er det hyggelig utsyn mot det grønne, rolige nabolaget. Her kan de solfylte dagene nytes i fred og ro!





Herlig atmosfære!

**Samle gode venner  
og familie!**





Leiligheten har en sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her kan dere sosialisere og kokkellere på samme tid!

# Stilrent kjøkken

Kjøkkeninnredningen er praktisk plassert over to langvegger. Her er det godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Nye fliser på veggen bak vask og nymalte vegger i 2023. Hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp og oppvaskmaskin er integrert, og det er plass for frittstående kjøl/fryseskap. Ny stekeovn i 2021, ny platetopp i 2024 og ny oppvaskmaskin i 2024.



# Hovedsoverom

Hovedsoverommet er svært romslig og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Stort vindu for lys og luft. Store garderobeskap sikrer plass for klær og sko. Legg merke den herlige atmosfæren i rommet, med tak, vegger og skap malt i samme, rolige fargetone.



# Barnerom/gjesterom

Soverom 2 egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Her er møbleringsmulighetene mange.



Soverom 2 egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Her er møbleringsmulighetene mange.

# Kontor

Svært praktisk kontor med plassbygde løsninger.  
Stort vindu sikrer luft og hyggelig utsyn.



# Baderom

Badet ble bygget i 2007 i regi av borettslaget. Overflatene ble oppgradert i 2021 med flis på flis, og det ble satt inn nytt garnityr. Badet inneholder veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og wc.






Med boligen følger det ett disponibelt areal på loft, som kan søkes om for å innlemmes i boligen. ca.20m<sup>2</sup> i Bra-l.



Med leiligheten følger en  
parkeringsplass på felles  
biloppstillingsplass.





**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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA totalt: 66 kvm

TBA: 10 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, kontor og 2 soverom

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Med boligen følger det ett disponibelt areal på loft, som kan søkes om for å innlemmes i boligen. Det foreligger en kontrakt med "Avtale om utvidelse i kjeller/på loft" som ny eier må sette seg inn i. Arealet er målt opp til ca.20m<sup>2</sup> i Bra-i.

Leiligheten disponerer i tillegg en oppmerket plass i kjeller på 5,6m<sup>2</sup>, og oppstillingsplass nr.207 for bil. Balkongen er målt til 9,5.m<sup>2</sup> og er avrundet til 10.m<sup>2</sup> i TBA.

Disposisjonsrett på kjeller og lofts områder er er gitt av eier/rekvirent, det er fremlagt kontrakt for arealet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av

romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

15107.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplen, grus og biloppstillingsplasser.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt område i Søndre Stalsberg/Vestre Strøm, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området har et godt utvalg av skoler og barnehager i nærheten, inkludert Rud skole (1-7 kl.) som ligger 1,6 km unna, og Østre Strøm Fus barnehage som er 0,8 km unna. For daglige innkjøp finnes Coop Extra Rælingen kun 0,8 km unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Linjeveien kun 3 minutters gange unna, og 18 minutters gange til Lillestrøm stasjon, med 10 minutters togtur til Oslo S og avgang hvert 10. minutt. Tar du buss istedenfor å gå, tar det 20-25 min fra utgangsdøra til Oslo S. Området har også gode muligheter for fritidsaktiviteter, med Østre Strøm ballplass kun 0,6 km unna og Stalsberg skole med aktivitetshall 0,8 km unna.

Nabolaget oppleves som trygt og har en høy score på opplevd trygghet (89/100). Det er også gode parkeringsmuligheter og et lavt støynivå i området.

Strømmen Storsenter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger kun 20 minutters gange unna. Marikollen skisenter og idrettspark ligger 9 min unna med bil.

### Adkomst

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Østre Strøm Fus barnehage - 10 min gange

Strømmen kommunale barnehage - 11 min gange

Noahs Ark barnehage - 12 min gange

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Løvenstad skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) - 6 min gange

Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) - 8 min gange

Strømmen videregående skole (videregående) - 13 min gange

Lillestrøm videregående skole (videregående) - 6 min gange

Sport og trening

Østre Strøm ballplass - 7 min gange

Ballspill

0.6 km

Stalsberg skole - 10 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0.8 km

SATS Lillestrøm - 17 min gange

Fresh Fitness Strømmen - 21 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført med en betongkonstruksjon og er kledd med stående kledning. Yttertaket er en saltakskonstruksjon teknet med takstein.

Leilighetens etasjeskiller er konstruert i trevirke.

Vinduene i boligen har 2-lags glass i trerammer. Balkongdøren er også i en treramme med 2-lags glass. Entrédøren er i finert utforming.

Leiligheten har adkomst til en balkong fra stuen. Gulvet på balkongen er belagt med beisede terrassebord. Rekkverket består av stående kledning og bygningsplater kledd med glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er observert stedvis knirk på gulvflater.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

- Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.  
TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.  
Ref: NS3600

- Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon  
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Manglende tilluft fører til redusert funksjonalitet for ventilering av rommet.

- Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk  
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Avvik: TG settes ut i fra manglende Waterguard/lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken.  
Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vann installasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.  
Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.  
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Avvik: Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt.  
Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.  
I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.  
Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks.  
Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.  
Ref. NEK.400.  
Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Andre innvendige forhold

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.  
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?  
Ja  
Firmanavn: Ufaglært, 2021  
Beskrivelse: Overflateoppussing utført av bekjent som har jobbet flere år i flisebutikk, ikke faglært. Beholdt rør og elektrisk fra tidligere, ikke endret på vvs-installasjoner. Lagt flis på flis (alle vegger og gulv). Dusj: bygget inn vanninntak bak våtromsplater og flis, byttet blandebatteri og dusj. Nye dusjvegger. Ny servant, servantskap og speilskap. Byttet plastrør til toalett. Satte inn vaskemaskin med

skillevegg mot servantskap og plate over maskinen.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?  
Ja  
Beskrivelse: Noen vinduer er litt harde å åpne.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?  
Ja  
Firmanavn: Skousen, 2024  
Beskrivelse: Byttet oppvaskmaskin.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?  
Ja  
Firmanavn: Elektro Data AS, 2021  
Beskrivelse: Utbedring etter eltilsyn. Byttet 4 stikk på vegg i stue. Byttet 1 stikk på kjøkkenet ved døren og en på kjøkkenøya.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?  
Ja  
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?  
Ja  
Beskrivelse: Dør inn til hovedsoverom kan være

vanskelig å lukke på vinteren fordi den går inntil dørterskelen.

#### **Standard**

Kjøkken  
Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap og ventilator med kullfilter. Hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp og oppvaskmaskin er integrert, og det er plass for frittstående kjøl/fryseskap. Eier opplyser at det er dårlig undervarme i komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad  
Badet ble bygget i 2007 i regi av borettslaget. Overflatene ble oppgradert i 2021 med flis på flis, og det ble satt inn nytt garnityr. Gulvet er belagt med fliser og har underliggende gulvvarme. Veggflatene er belagt med fliser og takflaten har malte plater. Det er målt 30 mm høydeforskjell fra døråpning til slukrist på gulvet. Badet har sluk i plast plassert i dusjonsone. Ventilasjonen består av naturlig avtrekk fra ventil, og det mangler spalte under dørbord for tilluft.

Innvendige overflater  
Gulv: Laminat og malt tregulv. Det er observert stedvis knirk på gulvflater.  
Vegger: Malte flater av plater, panel og mur.  
Himling: Malte flater bestående av panel og plater.  
Takhøyden er målt opp mot 2,4 meter.

Tekniske installasjoner  
- Vannledninger: Vanntilførsel på kjøkken med Pex-rør. På badet er det åpne forkrommede vannrør til installasjonene. Hovedstoppekraner er plassert i

luke på bad. Anlegget er fra 2007.

- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, med tilluftsventiler i vinduer.
- Oppvarming: Oppvarming med panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på badet.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2013 er plassert i felles vaskeri. Berederen er tilkoblet med stikkontakt.

#### 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.

- Knaggløsningen som henger rett inn til venstre i gangen medfølger ikke salget.

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

2026:

- Ny termostat på bad, byttet av faglært

2024:

- Ny platetopp
- Ny oppvaskmaskin
- Lagt og beiset nye terrassebord, lagt og malt innvendig kledning på balkongen

2023:

- Jekket opp balkong og lagt ny membran. Utført av fagfolk i regi av brl.
- Nye fliser på veggen bak vask på kjøkken
- Malt vegger på kjøkken, i stue og pipe
- Bygget og malt hyller og malt tilliggende vegg/skap på kontoret

2022:

- Malt begge soverom, nye håndtak på skap
- Bygget hyller til uteputer over sofa på kontoret

2021:

- Ny stekeovn
- Lagt flis på flis på badet
- Byttet dusj, bygget inn vanntilløp bak våtromsplater og flis
- Nye dusjvegger
- Ny servant, servantskap og speilskap
- Byttet plastrør til toalett
- Satt inn vaskemaskin med skillevegg og plate over

2020:

- Byttet duk på markise, utført av faglært
- Ny vaskemaskin

2016:

- AMS Målerbytte er utført

#### Parkering

Leiligheten disponerer oppstillingsplass nr. 207 for bil.

Boligen har følgende parkeringsmuligheter:

- Borettslaget har et garasjeanlegg og oppmerkede parkeringsplasser.
- Styret fordeler parkeringsplasser og bestemmer ordninger for reservert beboerparkering og frie

korttids-/gjesteparkeringsplasser.

- Gjesteparkering administreres digitalt, og P-service utfører regelmessig kontroll av gjesteplassene og ladeplassene.
- Elbillading er tilgjengelig på ladeplasser, hvor kun elbiler under lading kan stå. Du må bestille ladebrikke fra Elbilgrossisten som registreres på plugplay.no. Det er en pris på 3,10 per kWt.

#### Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP4763140

#### Radonmåling

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

Det må foreligge en rapport med moderate resultater,

om området for boenheten skal kunne "frisk meldes".

Det anbefales måling av radon for å utelukke forhøyede verdier i boligen.

Forhøyede verdier av radon kan være helsefarlig.

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

#### Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på badet.

### Energimerke

E

### 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 m<sup>2</sup>. 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/](http://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

3 900 000 (Prisantydning)

-----  
151 361 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 051 361 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger 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)) -----

1 390 (Omkostninger totalt) 10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet) 13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 052 751 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 061 651 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 064 451 (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.

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 856 251 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 425 003 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.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **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**

Totalbeløp felleskostnader: 5 063,28 kr pr. md.

- Trappevask: 142,0 kr pr. md.
- Felleskostnader: 4 921,28 kr pr. md.
- Tv og internett fra Telia inkl. Man kan betale for oppgradert hastighet.
- Planlagt økning felleskostnader info: Budsjettet for 2026 er basert på økte felleskostnader for å dekke økte drifts-, vedlikeholds- og finanskostnader.
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5063.28

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 151 361

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

01.04.2026

### **Andel fellesformue**

Kr 33 954

### **Andel fellesformue dato**

31.01.2026

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Vestre Strøm Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

947815385

### **Andelsnummer**

69

### **Om borettslaget**

Vestre Strøm Borettslag, med organisasjonsnummer 947815385, ligger i Rælingen kommune. Borettslaget består av 149 boenheter fordelt på 2 rekkehus, 17 firemannsboliger og 3 blokker. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og borettslaget har en hjemmeside på [vibbo.no/vestre-strom](http://vibbo.no/vestre-strom).

Vaktmesterkompaniet har ansvar for snørydding, strøing og grøntarbeider, mens Vaktmestertjenesten AS er engasjert for forefallende arbeid. Borettslaget har fellesvaskerier i blokkene.

Vedtatte saker:

- Valg av tillitsvalgte for perioden 2025/2026.
- Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.

Pågående saker:

- Felling av stort kastanjetre mellom Linjevegen 5 og 7.
- Montert stengsler på luftesluser i Solvegen 14 for å holde fugler ute.
- Større utbedring av hovedsikringssskap i Linjevegen 16 grunnet kortslutning.
- Ny tørketrommel i Solvegen 14A.
- Grunnmursarbeid og asfaltering av parkering og inngangsparti i Linjevegen 4.
- Drenering og utbedring av grunnmur i Linjevegen 1.
- Reparasjon og ny grunnmurspapp på utvalgte firemannsboliger.

- Asfaltering parkeringsplasser nedenfor Solvegen 18 og i Linjevegen 10 samt ny asfalt i inngangspartiet Linjevegen 3 og Ringvegen 9.
- Ny service inneholder bytte av inngangsmatter i 4 mannboligen og blokkene en gang pr. mnd. og noe oppgradering av vask.
- Brenseltillegget ble redusert i juni 2025 med 25% og ytterligere med 30% fra 01.04.26.
- Det er inngått ny kontrakt med OBOS for årlig kontroll av lekeplassen.
- Brannvarslingsanlegget i blokkene og felles arealer i firemannsboligene får årlig kontroll og batteriskift gjennom en serviceavtale med Norsk Brannvern.
- Internkontroll gjennomføres årlig.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 11437526 4, Husbanken  
 Annuitetslån, 2 terminer per år.  
 Rentesats per 13-04-2026: 4.08% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 3  
 Saldo per 13-04-2026: kr 1178824  
 Andel av saldo: kr 7779.99  
 ( siste termin 01-11-2027 )  
 Flytende rente rente  
 IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208202219, OBOS Boligkreditt AS  
 Annuitetslån, 12 terminer per år.  
 Rentesats per 13-04-2026: 5.19% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 294  
 Saldo per 13-04-2026: kr 21750609  
 Andel av saldo: kr 143581.92  
 ( siste termin 30-10-2050 )  
 Flytende rente rente  
 IN-Ordning: Nei

#### Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (1 189 797,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (903 026,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

#### Styregodkjennelse

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

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt uten søknad og godkjennelse fra styret. Innedyr som ikke er til sjenanse, omfattes ikke av søknadsplikten.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og tilhørende boder i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår fare for skade på andre andelseieres eller borettslagets eiendom.

Den enkelte andelseier skal vedlikeholde boligen innvendig, dvs. vinduer, ytterdører og karmen innvendig, ildsteder, rør med tilkoblede apparater som radiatorer fram til fellesrør, sikringsskap, ledninger fra eget sikringsskap, ledninger i egne boder, varmekabler, inventar inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, innvendige flater inklusive innsiden av verandaen. Innsiden av verandaen vil si innsiden av rekkverket og gulv. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som ildsteder, rør med tilkoblede apparater som radiatorer fram til felles rør, sikringsskap, ledninger med tilbehør fra eget sikringsskap og i egne boder, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Verandagulv av betong må holdes med vanntett overflatebehandling. Verandagulv av tre må vedlikeholdes og om nødvendig skiftes. Verandagulv med membran må holdes med overgulv som beskytter membranen mot skader.

(3) Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en faglig og håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, eller repareres ikke skader som andelseier er pliktig til å utbedre, kan borettslaget sette leiligheten i stand på andelseiers

bekostning. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjonen som trengs for å kontrollere at leieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

(4) Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av sluk på balkong, og innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fellesledning. Sluk må være tilgjengelige og ikke tildekket.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

Dugnad

Beboerne oppfordres å delta i dugnader for enkelte vedlikeholdsoppgaver på uteanlegget.

Borettslaget organiserer ryddeaksjon hver vår, og kan da kreve noe sortering av avfallet som settes ut til henting.

Fellesrom på loft og kjeller må rengjøres av beboerne i oppgangen i fellesskap.

Den enkelte beboer har ansvar for å rydde snø på egen veranda. Beboerne har i fellesskap ansvar for å

rydde snø ca 1,5 meter utenfor egen oppgang og ved søppeldunken nærmest huset. Hver oppgang skal ha snømåke, kost, bøtte med strøsand, og lignende.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 167 i Rælingen kommune. Andelsnr. 69 i Vestre Strøm Borettslag med orgnr. 947815385

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

25.10.1955 - Dokumentnr: 1955/104977-1/8 - Best. om adkomstrett

22.04.1963 - Dokumentnr: 1963/101314-1/8 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

18.05.1963 - Dokumentnr: 1963/101759-1/8 - Obligasjon  
Beløp: NOK 1 160 400  
Panthaver: NBBL  
LØPENR: 1481629

OBLIGASJON FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSSINNSKUDD  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2000 - Dokumentnr: 2000/15458-1/8 - Prioritetsbestemmelse  
VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/15455-1

21.03.2001 - Dokumentnr: 2001/4500-1/8 - Prioritetsbestemmelse  
VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/4499-1

13.05.2002 - Dokumentnr: 2002/8075-1/8 - Prioritetsbestemmelse  
VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/21326-1

06.09.1963 - Dokumentnr: 1963/103229-1/8 - Bestemmelse om veg  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3224 GNR: 106 BNR: 12  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1967 - Dokumentnr: 1967/100506-1/8 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Rælingen kommunale E-verk  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1968 - Dokumentnr: 1968/104124-1/8 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om ikke å kreve erstatning på eventuelle skader som måtte oppstå på garase ved snøbrøyting

14.04.1983 - Dokumentnr: 1983/102077-1/8 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

13.09.1990 - Dokumentnr: 1990/11108-1/8 -

Erklæring/avtale  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3224 GNR: 106 BNR: 138  
Bestemmelse om vannledning. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Rælingen kommune

29.10.1997 - Dokumentnr: 1997/16907-1/8 - Elektriske kraftlinjer  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

04.12.2001 - Dokumentnr: 2001/21326-1/8 - Obligasjon  
Beløp: NOK 14 920 000  
Panthaver: HUSBANKEN  
ORG.NR: 942 114 184  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2010 - Dokumentnr: 2010/526985-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 28 700 000  
Panthaver: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2023 - Dokumentnr: 2023/1183702-1/200 - Transport  
FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 885 621 252  
TIL: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884

08.11.2013 - Dokumentnr: 2013/969045-1/200 - Obligasjon  
Beløp: NOK 9 000  
Panthaver: NBBL  
LØPENR: 1481629  
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse

av OBLIGASJON 101759/1963  
Gjelder denne registerenheten med flere

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Tilknytning vann: Offentlig vann  
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplanene 'Linjevegen med omliggende områder del av gnr 106' (plan-ID 089) og 'Strømsdalen syd mellom Linjevegen og 106/2 (37)' (plan-ID 135). Begge er eldre reguleringsplaner som regulerer eiendommen til boligformål.. Reguleringsplan 089 trådte i kraft 19.05.1983, og reguleringsplan 135 trådte i kraft 12.10.1994.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2022-2033, med ikrafttredelse 15.02.2023. I kommuneplanen er 33 184 kvm avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, 6 969 kvm er avsatt til Friområde, Nåværende, og 5 537 kvm er avsatt til Næringsvirksomhet, Framtidig.

Det foreligger et reguleringsplanforslag for et område som grenser til eiendommen.

Eiendommen er berørt av hensynssone H370\_4 Strømmen – Stalsberg. Dette er en faresone knyttet til høyspenningsanlegg og innebærer et byggeforbudsbelte på 17,4 meter.

### Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3

år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktgrunnlag

### **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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland  
Partner/Eiendomsmegler  
[nina.friis.stensland@aktiv.no](mailto:nina.friis.stensland@aktiv.no)  
Tlf: 980 84 142

### Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS,  
organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato  
17.04.2026

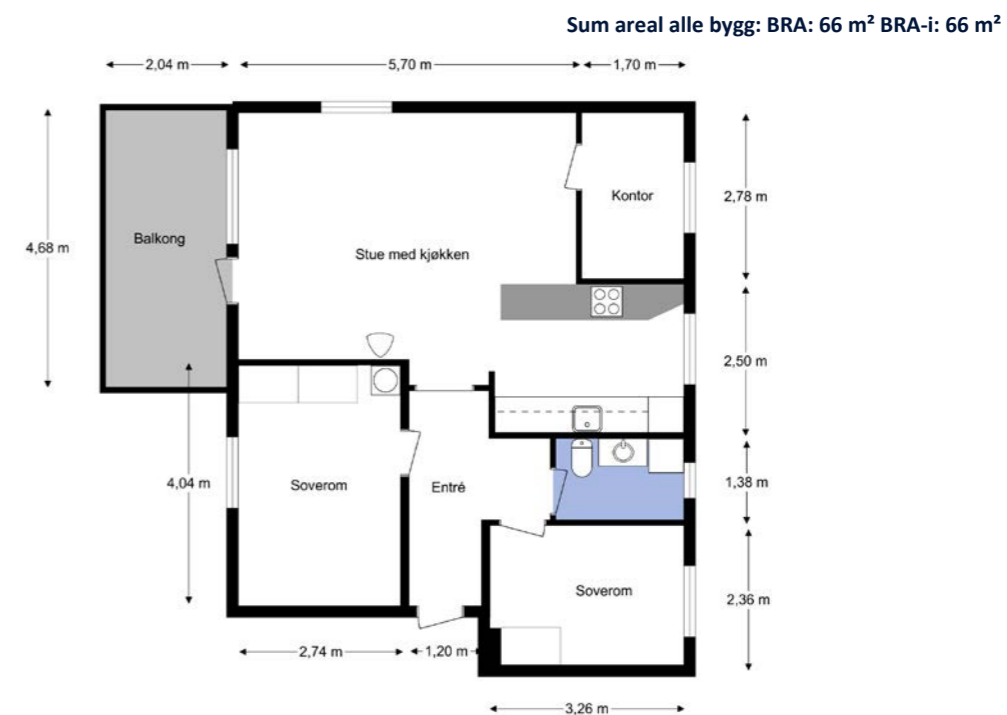
# Tilstandsrapport

Linjevegen 7, 2005 RÆLINGEN

RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 167

Andelsnummer 69



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 11838-26121

Eiendomsverdi ref nr: WK1170

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## 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 byggeregler

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

### 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

#### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takspartner.no

905 31 615

## 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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

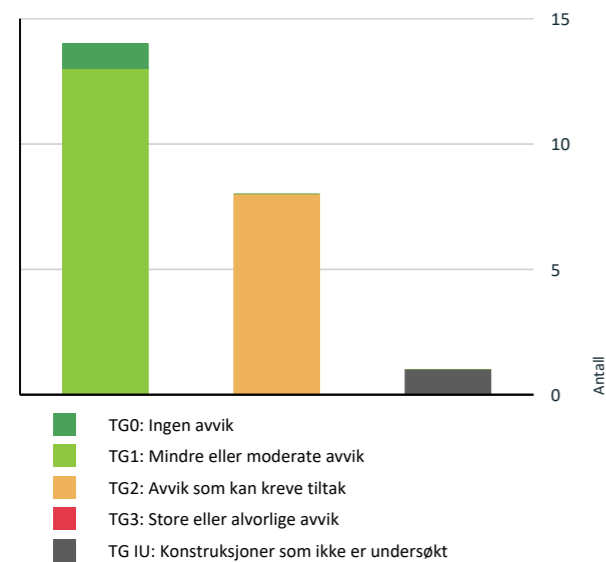
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Linjevegen 7. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. 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 ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-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 taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1955

### Tilbygg / modernisering

Diverse oppgradering i følge eier.

Bad: Overflateoppussing i 2021  
•Lagt flis på flis  
•Byttet deler av dusj, bygget inn stenger bak våtromsplater og flis  
•Nye dusjvegger  
•Nye servant, servantskap og speilskap  
•Byttet plastrør til toalett  
•Satte inn vaskemaskin med skillevegg og plate over

Kjøkken:

•Nye stekeovn i 2021  
•Nye fliser på veggen bak vask i 2023  
•Malt vegger i 2023  
•Ny platetopp i 2024  
•Ny oppvaskmaskin i 2024

Begge soverom:

•2022: Malt vegger, tak og skap og byttet håndtak på skap

Stue:

•2023: Malt vegger og pipe

Kontor:

•2022: Bygget hyller til uteputer over sofa  
•2023: Bygget og malt hyller og malt tilhørende vegg og skap

Terrasse:

•2020: Byttet duk på markise (utført av faglært)  
•2023: Løftet og lagt ny membran. Utført av faglært, sjekk med styret for mer info.  
•2024: Lagt og beiset nye terrassebord. Lagt og malt innvendig kledning.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Bygningen fremstår med yttervegger i bindingsverk konstruksjon, kledd med stående kledning.

Leilighetens etasjeskiller i trevirke.

Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

# Tilstandsrapport

uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Det er observert enkelte trege vridere på vinduer.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Balkongdør

#### Beskrivelse

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører

#### Beskrivelse

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.9,5m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med beisede terrassebord, rekkverk fremstår med stående kledning og skjerming på sider med glass.

## INNVENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: laminat og malt tregulv.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater, panel og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av panel og plater. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,4m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk på gulvflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Knirk i tregulv bør påberegnes alder tatt i betraktning.  
Knirk i gamle tregulv skyldes som oftest at at spikrene i gulvbord har løsnet, og kan ev. utbedres ved å skru gulvet bedre fast til gulvbjelkene.  
I så fall må laminat demonteres, for å komme til underliggende gulvkonstruksjon.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i tre.  
Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.  
Det er registrert 14 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate.  
Pipe er fra byggeår.  
Det er utført kontroll av feier i 2026, det er ikke fremkommet opplysninger om avvik på pipe.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse.  
Dørblander, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har behov for jevnlig vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.  
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på dører.

## TG IU Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Badet er bygget i 2007, oppført i regi av brl.  
Overflater ble oppgradert i 2021 med flis på flis, samt nytt garnityr.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider.  
Ikke videre undersøkt av takstmannen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.  
Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

### LEILIGHET > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

Eier opplyser at det ved oppussing av overflater, ble konstruksjon flis på flis utført.  
Takstmann kan ikke uttale seg om, feste på underliggende flis konstruksjoner.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgspoppgaver

### LEILIGHET > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Eier opplyser at det ved oppussing av overflater, ble konstruksjon flis på flis utført.  
Takstmann kan ikke uttale seg om, feste på underliggende fliskonstruksjoner.

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Det er på badegulvet målt 30mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.  
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.  
Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2021

### LEILIGHET > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen.

# Tilstandsrapport

Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.  
Ref: NS3600

#### Konsekvens/tiltak

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

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Ved manglende dokumentasjon på arbeid, kan man ikke bekrefte utførelse på konstruksjoner. Tettesjikt i gulv og vegger anses som en tvilsom konstruksjon. Fremskaffelse av dokumentasjon fra utførende anbefales.



Sluk i plast, plassert i dusjnise

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:

# Tilstandsrapport

Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og wc.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

## LEILIGHET > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft fører til redusert funksjonalitet for ventilering av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at ventilasjonssystemet skal fungerer optimalt, må det etableres spalte i/under dørbblad for tilluft. Redusert ventilasjon i våtrom, kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner.

## LEILIGHET > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på, 35 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen. Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

**Årstall:** 2026

# Tilstandsrapport



Måling med hygrometer

## KJØKKEN

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskum og 1-greps blandeblender. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og plass for frittstående kjøl/fryseskap.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet, eier opplyser at det er dårlig undervarme i komfyr.

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Kjøkken:  
Vanntilførsel med Pex-rør.

##### Bad:

Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

##### Hovedstoppekran:

Kraner er plassert i luke på bad, kran er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bad med varmtvannsbereeder. Kravet gjelder for rom som har vann installasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken.

Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.



Røropplegg i kjøkkenbenk



Stoppekraner plassert på bad

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,  
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.  
Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2,  
da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.  
Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering av boligen fungerer tilfredsstillende ut i fra byggeår,  
det er ikke opplyst om dårlig/ redusert ventilasjon i boligen.

## 1 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner,  
vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er på 198L fra 2013 er plassert i felles vaskeri.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.  
I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.  
Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer,  
må kobles til egen koblingsboks.  
Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.  
Ref. NEK.400.  
Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes,  
av sikkerhetsmessige årsaker.  
Det kan være fare for varmegang i stikkontakt,  
ved stor belastning av varmtvannsbereder.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.  
Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

### Arbeid utført i regi av EDA Elektro Data Romerike AS:

**Byttet 4 stikk på vegg i stue.**

**Byttet 1 stikk på kjøkkenet ved døren og en på kjøkken øya.**

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er observert endel eldre ledninger på el-anlegget, samt hull i sikringsskap.**

**Ved avvik, manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.**

**Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.**

# Tilstandsrapport

Eier skal kontakte styret i brl. for utbedrelse av hull i sikringskap.

## Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap



Samsvarserklæring for strømmåler

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

Høyde på rekkverk på balkonger er målt til 0,84m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Dette er ett eldre bygg med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

#### Radon:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om området for boenheten skal kunne "frisk meldes". Det anbefales måling av radon for å utelukke forhøyede verdier i boligen. Forhøydede verdier av radon kan være helsefarlig.

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

# 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

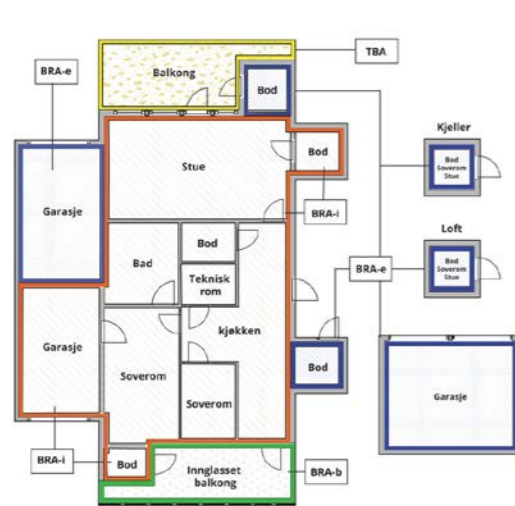
## Hva er måleverdig areal?

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 boder
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.

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	66			66	10
Loft					
Kjeller					
<b>SUM</b>	<b>66</b>				<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, kontor		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

## Kommentar

Med boligen følger det ett disponibelt areal på loft, som kan søkes om for å innlemmes i boligen. Det foreligger en kontrakt med "Avtale om utvidelse i kjeller/på loft" som ny eier må sette seg inn i. Arealet er målt opp til ca. 20m<sup>2</sup> i Bra-i. Leiligheten disponerer i tillegg en oppmerket plass i kjeller på 5,6m<sup>2</sup>, og oppstillingsplass nr.207 for bil.

Balkongen er målt til 9,5.m<sup>2</sup> og er avrundet til 10.m<sup>2</sup> i TBA.

Disposisjonsrett på kjeller og lofts områder er gitt av eier/rekvirent, det er fremlagt kontrakt for arealet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg. Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

Ja  Nei

# Arealer

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Glenn-Erik Larsen Helene Romset	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	167		0	45689.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Linjevegen 7

### Hjemmelshaver

Vestre Strøm Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
207/VESTRE STRØM BORETTSLAG	947815385	207	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Romset Helene

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

69

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: malte tregulv og laminat på gulv samt malte veggflater med panel og plater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer, adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer områder i kjeller og på loft for lagring, samt oppstillingsplass for bil.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport M-tek	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Avtale 4-mannsbolig utvidelse	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## 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

Helene Romset

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

### Linjevegen 7

### 2005 RÆLINGEN

3224-106/167/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008260105

1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Overflateoppussing utført av bekjent som har jobbet flere år i flisebutikk, ikke faglært. Beholdt rør og elektrisk fra tidligere, ikke endret på vvs-installasjoner. • Lagt flis på flis (alle vegger og gulv) • Dusj: bygget inn vanninntak bak våtromsplater og flis, byttet blandebatteri og dusj • Nye dusjvegger • Ny servant, servantskap og speilskap • Byttet plastrør til toalett • Satte inn vaskemaskin med skillevegg mot servantskap og plate over maskinen

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Noen vinduer er litt harde å åpne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Skousen

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet oppvaskmaskin.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Elektro Data AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring etter eltilsyn. Byttet 4 stikk på vegg i stue. Byttet 1 stikk på kjøkkenet ved døren og en på kjøkkenøya.

## Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Dør inn til hovedsoverom kan være vanskelig å lukke på vinteren fordi den går inntil dørterskelen.



## 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](http://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.

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Nina Friis Stensland  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: [nina.friis.stensland@aktiv.no](mailto:nina.friis.stensland@aktiv.no)

Deres ref.: 1008260105 . Vår ref.: 0212-1-207

Dato: 13.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Vestre Strøm Borettslag  
Organisasjonsnr: 947815385  
Andelseier: Romset, Helene  
Medeier: Romset, Jørgen  
Leilighetsnummer: 207  
Adresse: Linjevegen 7, 2005 RÆLINGEN  
Andelsnummer: 69  
Gnr. 106  
Bnr. 167  
Borettsinnskudd: Kr. 5 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer SP4763140.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kopi av hele kjøpekontrakten (med el uten signatur) bes sendt forretningsfører sammen med søknad om godkjenning av ny andelseier. Se boligselskapets husordensregler/vedtekter vedr. dyrehold. Søknadspunkt og forhåndsgodkjenning fra oppgang er nødvendig. Mulighet for leie av p - plass. Venteliste hos styret. E-post: [vestrestrom@styrerrommet.no](mailto:vestrestrom@styrerrommet.no)  
Vaktmester driftes av Hagen Hageservice AS. For mer informasjon, se selskapets web side [www.vestrestrom.no](http://www.vestrestrom.no) under fanen BO HOS OSS. Opplysning kun for Solvn.12-14-16 og Linjevn. 14-16-18: Det er felles fyring i blokkene. Styret justerer brenseltillegget. Det tilkommer et gebyr ved endring av eier på garasje. Skilt: Vennligst gi melding til styret om ønsket tekst på postkasse- og eventuelt dørsilt. [vestrestrom@styrerrommet.no](mailto:vestrestrom@styrerrommet.no) TV-dekoder og internet-modem fra GET: Internett og digital-tv fra GET er inkludert i fellesutgifter, men hver enkelt andelseier er ansvarlig overfor GET for de to boksene med tilhørende kabler. Selger skal levere inn sine bokser. Ny

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenr.:	11437526 4
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	1 178 824,00
Innfrielsesdato:	01.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98208202219
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%

Restsaldo	21 750 609,00
Innfrielsesdato:	30.10.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 063,28,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	142,00	
Felleskostnader	4 921,28	

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

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	844,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 701,-
Annen formue:	33 954,-
Gjeld:	154 598,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenummer:	11437526 4
Restsaldo:	7 779,99
Kapitalkostnader:	2 703,10
IN-avtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98208202219
Restsaldo:	143 581,92
Kapitalkostnader:	862,90
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 151 361,91,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

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

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: [camilla.skui@obos.no](mailto:camilla.skui@obos.no) eller telefon: 22 86 82 39.

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Steinar Olsen, e-post: [vestrestrom@styrerrommet.no](mailto:vestrestrom@styrerrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

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

#### Priser og gebyrer p.t.:

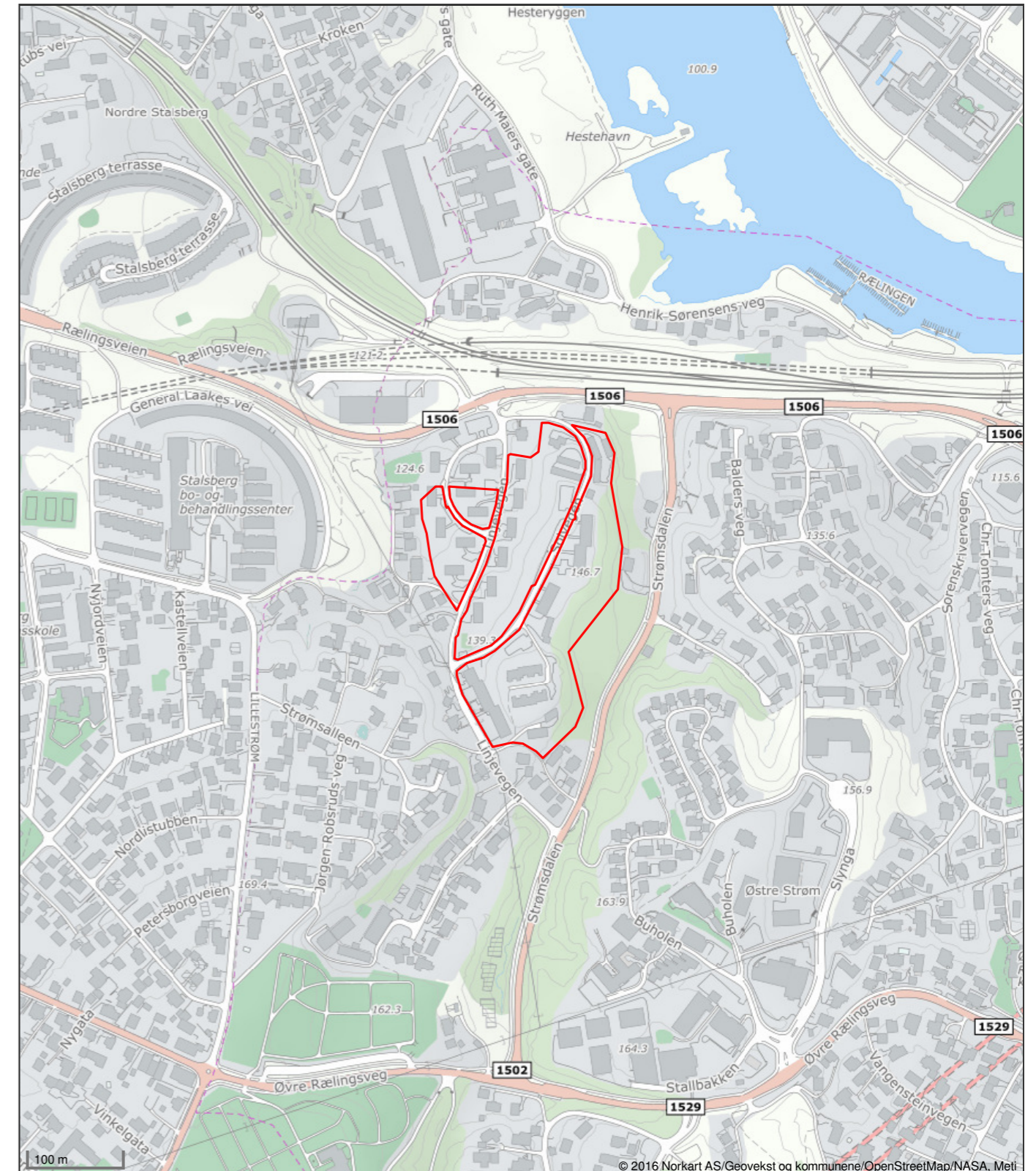
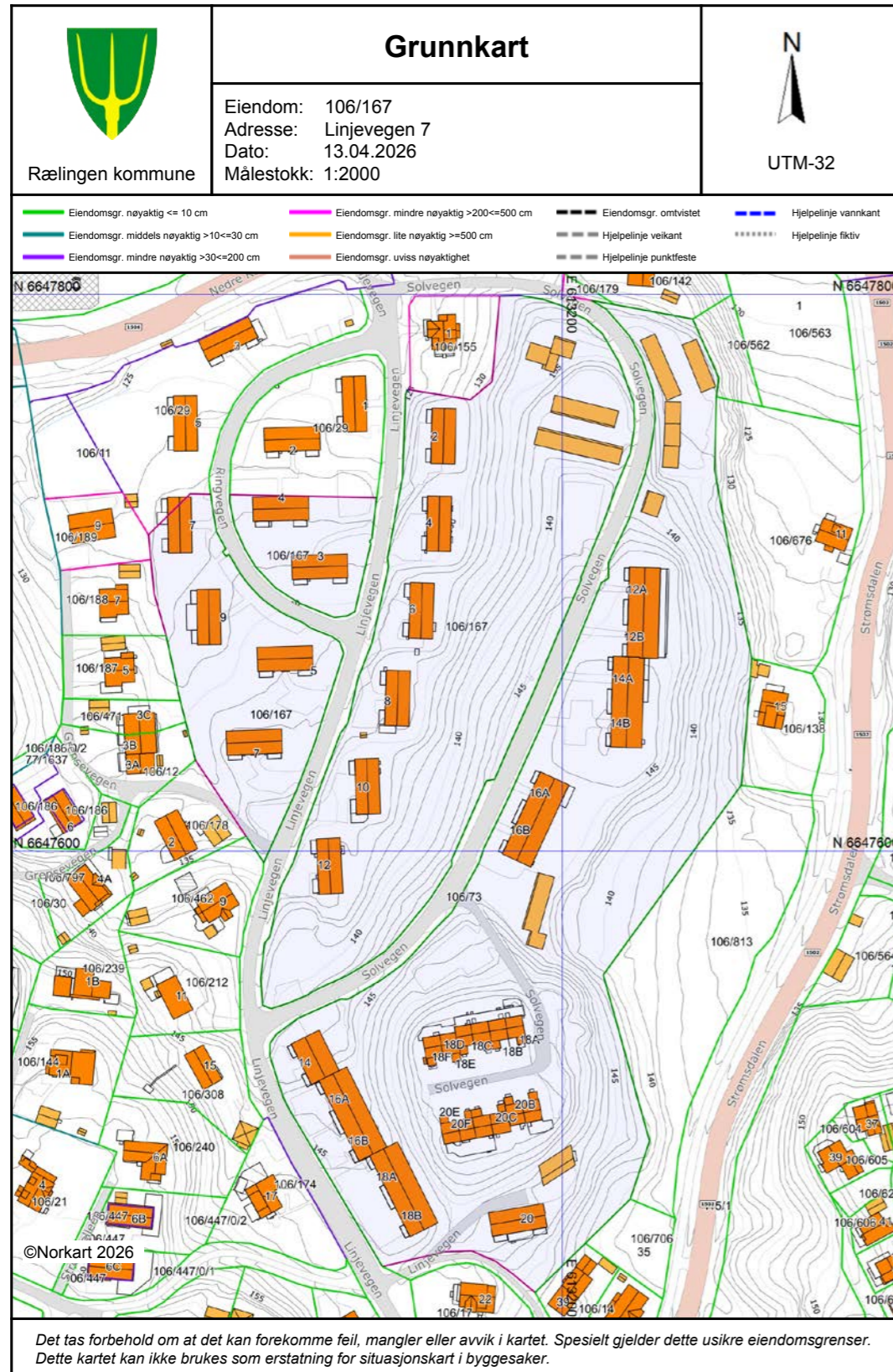
Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



## Oversiktskart for eiendom 3224 - 106/167//



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.

**Vedtekter for Vestre Strøm Borettslag**  
**Org.nr. 947815385**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2006.

Endret på ordinær generalforsamling 20.05.2010, 07.05.2013, 09.05.2018, 24.06.2020,  
22.04.2021, 19.04.2023

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Vestre Strøm Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie opp til 10 % av andelene:

1. stat
2. fylkeskommune
3. kommune
4. selskap som har til formål å skaffe boliger som blir ledet og kontrollert av staten, fylkeskommune eller kommune.
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Boret, bruksoverlating og leie av garasje

### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Etter skriftlig søknad fra andelseier kan styret godkjenne overlating av bruken av boligen til andre. Andelseier kan få godkjenning til å overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagloven § 5-6 første ledd nr. 3 (andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen) har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
  - andelseieren er en juridisk person.
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
  - et medlem av brukerhusstanden er en person som nevnt i borettslaglovens § 5-6 første ledd nr. 3
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt, spesielt gjelder det blokkering av ventiler mot innvendige, vertikale luftesjakter fra bad og kjøkken og tilkobling av avtrekksvifter til disse kanalene. For forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, varmpumper, markterrasser, plattinger, leegger, verandatrapper og lignende, må det sendes skriftlig søknad til styret, og skriftlig godkjenning må foreligge før arbeidene settes i gang. Det samme gjelder flytting av sluk og avløpsrør fra leiligheten og montering av avtrekksvifter med kanal til ventil på yttervegg. Arbeid som andelseier får utført i boligen, skal foretas på en faglig og håndverksmessig forsvarlig måte.

(3) Andelseiere skal kontakte styret før flytting eller fjerning av vegger og røropplegg i leiligheten.

(4) I boder skal kun enkel belysning være koblet til felles strømanlegg. Varmtvannsbereidere, vaskemaskiner o.a. private apparater som er plassert i boder og fellesrom, må forsynes med strøm fra eget sikringssskap. Beboeres private oppkoblinger i fellesrom kan kreves demontert på beboerens bekostning hvis de brukes på en brannfarlig måte.

(5) Andelseiere kan etter søknad få godkjenning fra styret til å knytte tilstøtende fellesareal i loft eller kjeller til sin leilighet. Søknaden skal inneholde et forslag til hvordan evt. berørte fellesarealer som disponeres av andre andelseiere skal omfordeles på en rettferdig måte. Uttalelser og enighet fra de andre rettighetshaverne som blir berørt skal legges ved søknaden. Arealer som innlemmes i leilighetene må, som leilighetene for øvrig, bare brukes i overensstemmelse med gjeldende lover og regler for boligformål. Soverom på loft og i kjellere er bare tillatt med godkjente rømningsveier. Selv om et areal blir innlemmet i en leilighet skal borettslaget alltid kunne kreve tilgang til tekniske anlegg som feieluker, vannmålere, stakeluker ol. Borettslagets erstatningsansvar ved skader i innlemmet areal som ikke dekkes av bygningsforsikringen, begrenser seg til å tilbakeføre de disponerte fellesarealene til opprinnelig standard. Borettslagets øvrige betingelser for å godkjenne at fellesareal innlemmes i den enkelte leilighet, fremgår av vedlagte standardkontrakt. Andelseiere med utvidede leiligheter må ha kontrakt med borettslaget med bestemmelser om plikter og rettigheter, kostnads- og ansvarsfordeling og informasjonsplikt ved salg/eierskifter.

#### **4-4 Garasjeanleggene**

(1) Garasjeanleggene er en del av borettslaget. Borettslagets generalforsamling er øverste bestemmelsesorgan, og mellom generalforsamlingene borettslagets styre.

(2) Formålet med virksomheten er å tilby garasjer og mulighet til lading av elbil for beboere i borettslaget.

(3) Drift av garasjeanleggene skal i sin helhet dekkes av brukerne av garasjeanleggene gjennom innskudd og leie.

(4) Borettslagets styre oppnevner et garasjeutvalg i etterkant av generalforsamlingen hvert år. Garasjeutvalget skal bestå av minst 3 medlemmer – utvalgsleder og 2 medlemmer. Ett utvalgsmedlem med personlig vara må være medlem i borettslagets styre. Utvalgsmedlemmene må bo i borettslaget. Dersom noen går ut av garasjeutvalget i perioden, kan borettslagets styre utpeke nye.

(5) Garasjeutvalget styrer den daglige driften av garasjeanleggene med bl.a. vedlikehold, skifte av leietakere og økonomistyring.

(6) Skifte av leietakere skal foregå gjennom garasjeutvalget.

(7) Garasjene tildeles i hovedsak etter ventelisteordning, unntaksvis etter annen vurdering av garasjeutvalget, og leietakere kan om nødvendig bli pålagt å bytte til en annen garasje.

(8) Regnskap og budsjett for hvert år godkjennes av borettslagets styre.

(9) Styret skal godkjenne «Leiekontrakt for garasje», som regulerer utleie og bruk av garasjene. Endringer i kontakten skal også godkjennes av styret.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og tilhørende boder i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår fare for skade på andre andelseiers eller borettslagets eiendom. Den enkelte andelseier skal vedlikeholde boligen innvendig, dvs. vinduer, ytterdører og karmen innvendig, ildsteder, rør med tilkoblede apparater som radiatorer fram til fellesrør, sikringssskap, ledninger fra eget sikringssskap, ledninger i egne boder, varmekabler, inventar inkludert vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, innvendige flater inklusive innsiden av verandaen. Innsiden av verandaen vil si innsiden av rekkverket og gulv. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som ildsteder, rør med tilkoblede apparater som radiatorer fram til felles rør, sikringssskap, ledninger med tilbehør fra eget sikringssskap og i egne boder, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Verandagulv av betong må holdes med vanntett overflatebehandling. Verandagulv av tre må vedlikeholdes og om nødvendig skiftes. Verandagulv med membran må holdes med overgulv som beskytter membranen mot skader.

(3) Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en faglig og håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, eller repareres ikke skader som andelseier er pliktig til å utbedre, kan borettslaget sette

leiligheten i stand på andelseiers bekostning. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjonen som trengs for å kontrollere at leieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

(4) Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av sluk på balkong, og innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fellesledning. Sluk må være tilgjengelige og ikke tildekket.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert utstyr som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av den skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23. september 2002. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

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

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekningen besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse

fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er to år så sant ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Borettslavere som flytter ut av borettslaget kan ikke ha verv i styret.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. øke tallet på andeler eller å knytte andeler til lokaler som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom eller andelsbolig
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dat for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst 8 og høyst 20 dager på forhånd. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### 9 - 6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom generalforsamlingen ikke velger en annen møteleder.

Møtelederen sørger for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet av generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet der. Protokollen underskrives av møtelederen og to andelseiere som generalforsamlingen velger mellom de tilstedeværende. Protokollen skal være tilgjengelig for andelseierne.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn 1 andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-9 Valgkomité**

(1) Det kan velges en valgkomité bestående av to til fire medlemmer. Valgkomiteens medlemmer kan ikke være husstandsmedlemmer med medlemmer eller varamedlemmer i borettslagets styre.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendring og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

# Nabolagsprofil

Linjevegen 7 - Nabolaget Søndre Stalsberg/Vestre Strøm - vurdert av 11 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Linjeveien Linje 360, 381	3 min	0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	15 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	21.4 km
Oslo Gardermoen	29 min	

## Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	19 min	1.6 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	6 min	2.3 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	6 min	2.7 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	8 min	4.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	13 min	1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	6 min	2.3 km

## Ladepunkt for el-bil

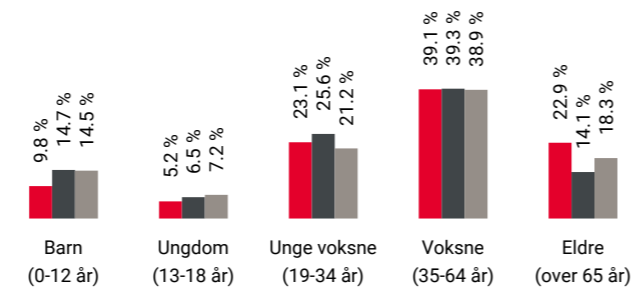
Stalsberg Bo- og Behandling - Lillestr...	9 min
Strømmen VGS hovedinngang - Aker...	11 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 83/100

Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Stalsberg/Vestre S...	695	349
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Østre Strøm Fus barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min	0.8 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	11 min	0.9 km
Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min	1 km

## Dagligvare

Coop Extra Rælingen Post i butikk, PostNord	10 min	0.8 km
Kiwi Slynga	11 min	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 90/100

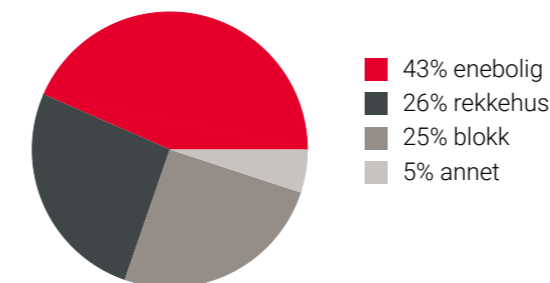
Støynivået  
Lite støynivå 88/100

Gateparkering  
Lett 84/100

## Sport

Østre Strøm ballplass Ballspill	7 min	0.6 km
Stalsberg skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.8 km
SATS Lillestrøm	17 min	
Fresh Fitness Strømmen	21 min	

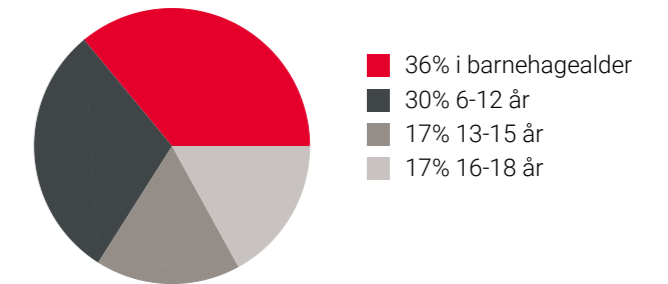
## Boligmasse



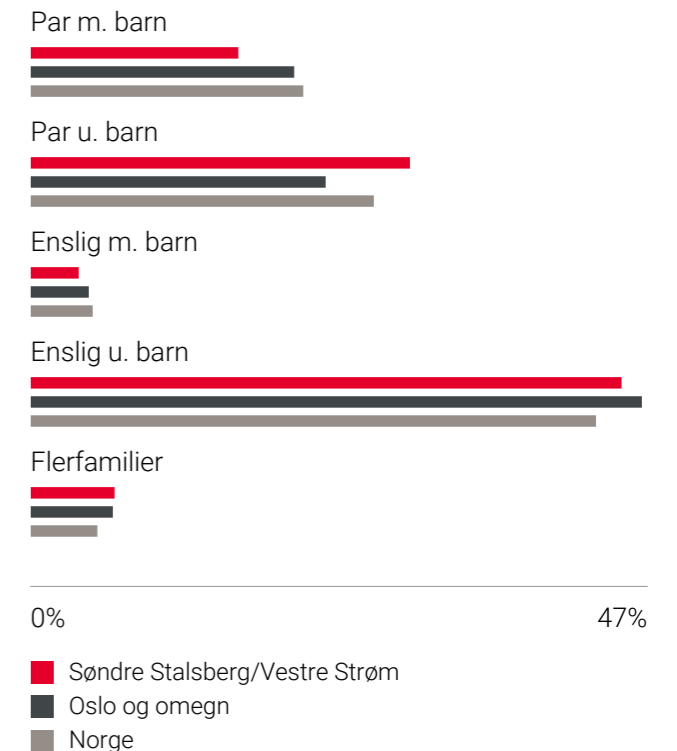
## Varer/Tjenester

Strømmen Storsenter	20 min
Apotek 1 Romeriket Helsebygg	14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

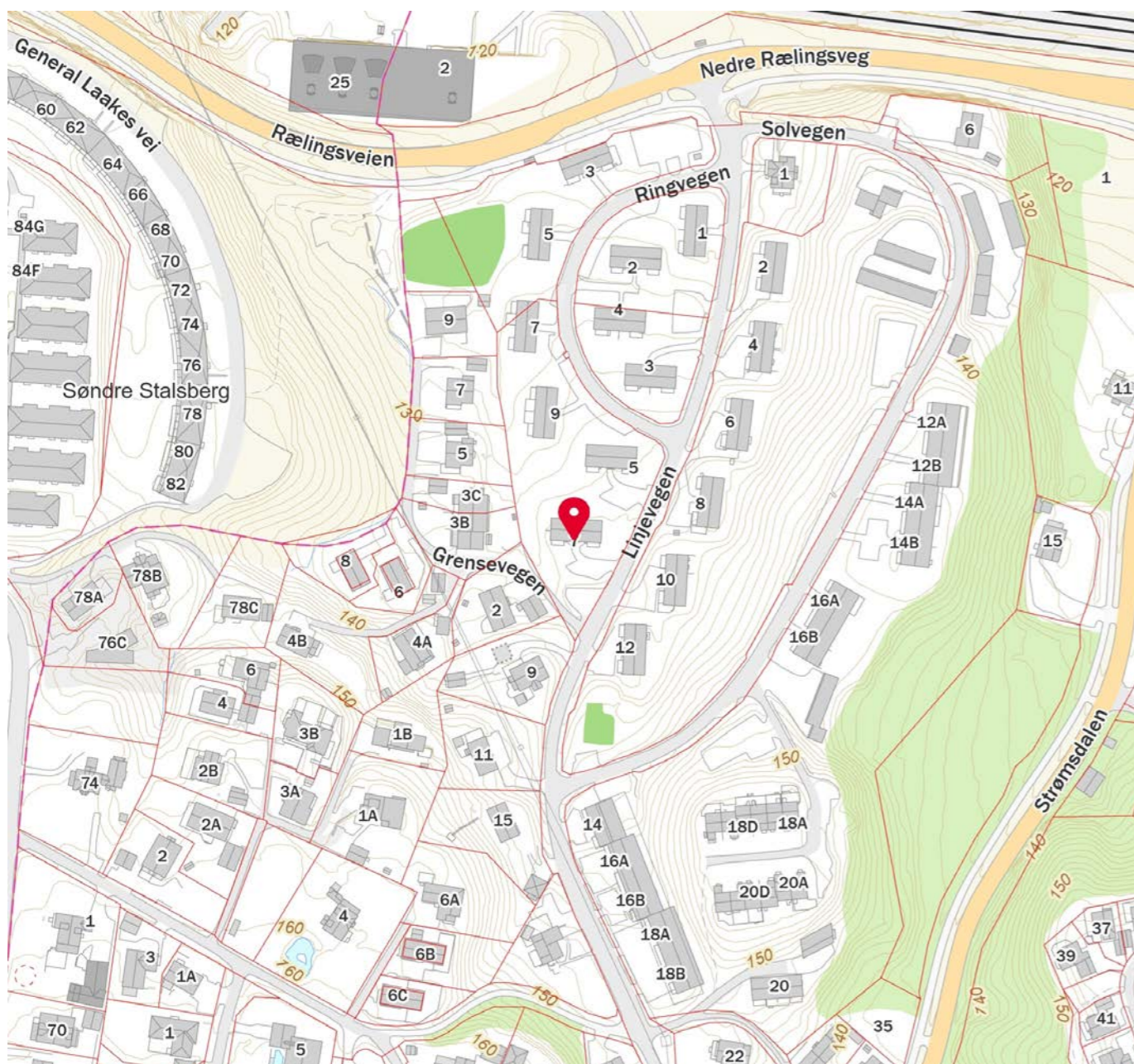
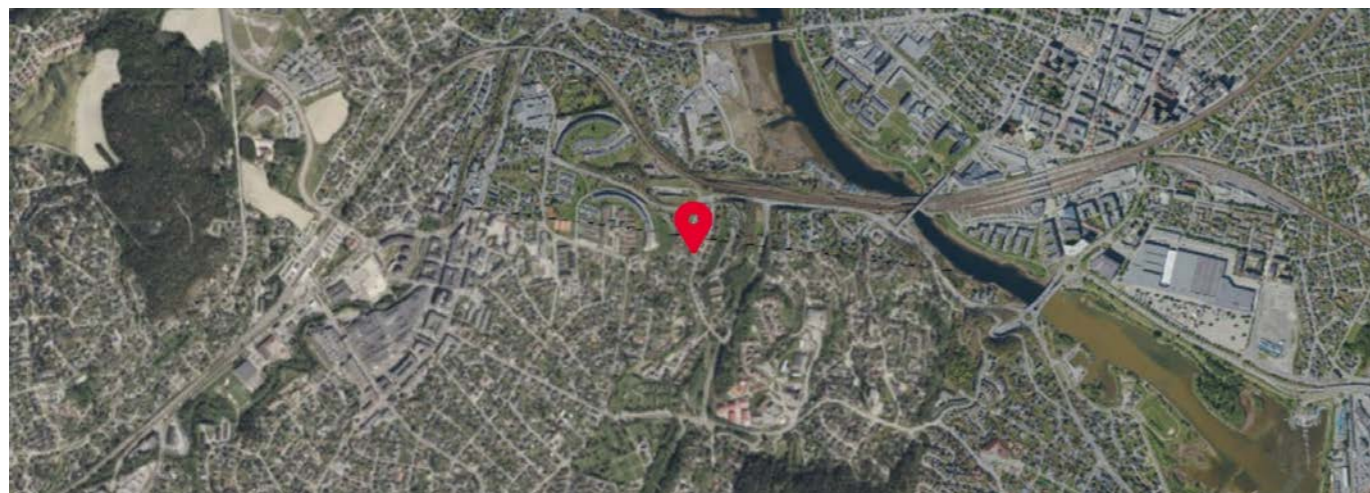


## Familiesammensetning



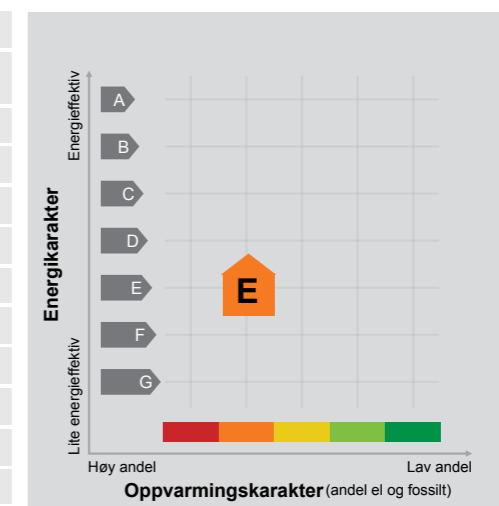
## Sivilstand

	Nabolag	Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	2005
Sted	RÆLINGEN
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	167
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150455162
Merkenummer	Energiattest-2025-204645
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1955
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	66
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

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

**Teknisk installasjon**  
Ventilasjon



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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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.

# 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).

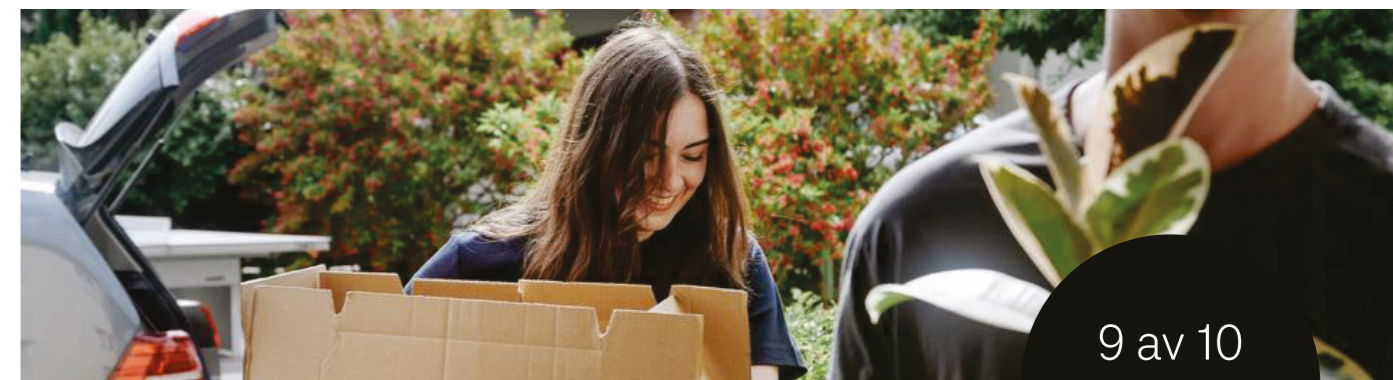
## Hva koster det?

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



# 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](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Linjevegen 7  
2005 RÆLINGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka  
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142  
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre