PROAKTIV

Stor og romslig leilighet med enebolig-kvaliteter og marka som nærmeste nabo

I en av Lørenskogs mest attraktive områder.



EKERUDVEIEN 28



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

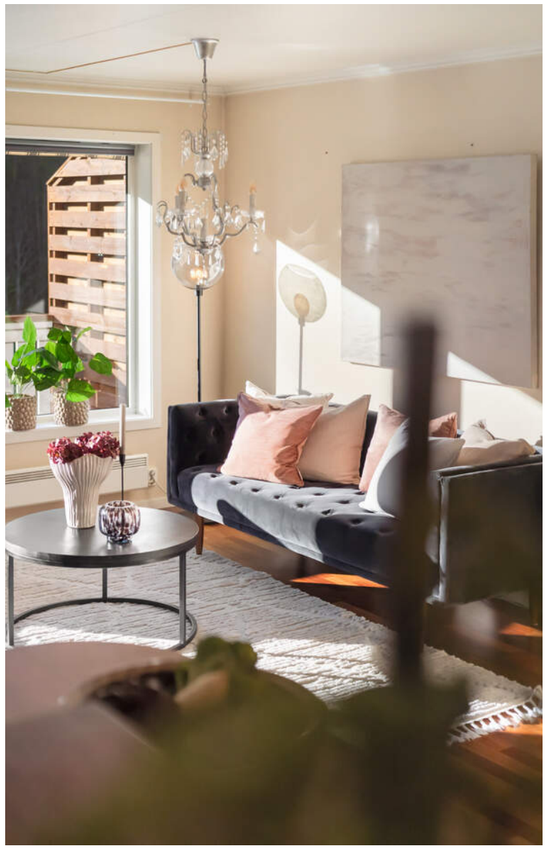
ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no





NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Ekerudveien 28, 1476 RASTA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 97, bnr. 118, snr. 56 i Ekerud Boligsameie

Prisantydning: 5.550.000,-

Omkostninger: 153.140,-

Totalpris: 5.703.140,-

Kommunale avgifter: 12.469,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 3/2

BRA: 129 m²

BRA-i: 99 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje med plass til to biler etter hverandre. Mulighet for parkering også foran garasjen. Sameiet har også fem gjesteparkeringsplasser.

Tomt: 14338 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.869,-

Felleskostnader inkl.: Fordeling:
Internett/TV: 674,-
Vedlikeholdsfond: 305,- f.o.m. 01.01.27
Felleskostnader: 3050,- f.o.m. 01.01.27

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Fasade/ute
20 Stue/kjøkken
24 Bad
25 Teknisk
26 Soverom
30 Gang
36 Boligen i bilder
40 Kjerneinformasjon
46 Vedlegg
85 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.””

“Jeg hadde store forventninger til Proaktiv, som ble innfridd ved deres dyktige team og vår særdeles dyktige megler, Stig Valskaar.“

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

“Alltid svar på spørsmål underveis. Megler hadde kunnskap om boligområdet og ga gode råd om tidspunkt da boligen burde legges ut for salg.”

Kari Elise Vollset

“Megler fikk oss som kjøpere til også å føle oss som kunder.”

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommende personell og ledelse.”

“Dessuten har vi hele veien følt at våre interesser er ivaretatt på en meget bra måte. Under visning viste begge fra Proaktiv stor kunnskap og engasjement. Tusen takk for hyggelig samarbeid, vi er kjempefornøyd.”

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

“Jeg ble møtt med stor forståelse og fleksibilitet i forhold til mine spesielle behov, noe jeg satte enormt stor pris på. Tusen takk til Stig!!”

Kari Krogstad

“En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

“Da det ikke ble salg etter 2 visninger ble det gjort grep som funket. Etter 3. visning ble boligen solgt for 350.00 over takst. Det var i hele prosessen en meget hyggelig og avslappet tone med mye humor. En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

Bjørn Steinar Hopperstad

“Det finnes ingen alternativ megler. Stig og teamet er meget troverdige og best i sitt fag!”

Torill Helen Aune

“En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

“Veldig hyggelige og imøtekommende folk - god oppfølging på telefon og mail. Alle papirer ble nøye gjennomgått i møter og godt forklart. En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

Stig Arnesen

“Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet.”

“Proaktiv ved Stig gjennomførte hele salgsprosessen fra start til slutt på en veldig ryddig og profesjonell måte. Jeg følte meg vel ivaretatt hele veien.

Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet og til en bedre pris enn jeg hadde regnet med. Kan trygt anbefale Proaktiv.”

Knut Espen Øvreberg

"Vi i Proaktiv selger ikke egenskaper ved boligen. Vi selger kompetansen vår. Den skaper verdier for selger og gir trygghet til kjøper."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF/ Daglig leder: Stig Valskaar

Mobil: 45 00 70 95
E-post: sv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

EKERUDVEIEN 28

Stig Valskaar startet som eiendomsmegler i Oslo vest i 1994. Var mestselgende megler i DNB da han og Petter A. Aure startet opp eget selskap i Lillestrøm i 1998. Fra 2005 startet de Aktiv som ny meglerkjede på Romerike. Pådriver bak den landsdekkende Proaktivkjeden som ble etablert i 2013.

Stig lever og ånder for meglerfaget, og siden 1994 har han meglet tusenvis av boliger. Alltid med den samme innstillingen om å aldri overlate noe til tilfeldighetene.

Det har ført til at kundene kommer tilbake gang etter gang, samtidig som han får meget sterke resultater på målinger av kundetilfredshet.

Velkommen til Ekerudveien 28 og et trygt og godt sted å bo, rett ved marka.

Bo godt på Ekerud med Østmarka rett utenfor døren! Et ypperlig område å bosette seg for de som verdsetter natur og friluftsliv i naturskjønne og rolige omgivelser. Området er også barnevennlig med kort vei til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter.

God tilgjengelighet til sentrum av Lørenskog med alt av fasiliteter.

Leiligheten ligger på bakkeplan med egen markterrasse og hage, men befinner seg samtidig i 3. etasje på motsatt side, hvor du har en solrik, sydvestvendt balkong.

I tillegg medfølger det garasje med plass til to biler etter hverandre.

God planløsning, romslige rom og godt med oppbevaringsplass. Leiligheten er godkjent og bygget med tre soverom som enkelt kan settes tilbake igjen.



Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: **Stig Valskaar**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet
Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm
Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til ey av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: *Lørenskog /* ***Område:*** *Rasta/Ekerud*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Området kan omtales som et av Romerikes mest populære områder med lite trafikkerte veier og marka som nabo med flott turterreng, lysløyper og turvei til idylliske plasser for hele familien. Et paradis for en barnefamilie. Det er kort avstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, Meny matbutikk, Lørenskog togstasjon, buss og sentrum av Lørenskog med alle servicefasiliteter. Leiligheten ligger på Ekerud, et barnevennlig og tilbaketrukket boligfelt med Østmarka som nabo. Selv om man bor tett på fantastiske turmuligheter, er det kort avstand til alle fasiliteter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Meny på Rasta som blant annet kan friste med en flott og populær ferskvaredisk. Flere dagligvarebutikker i Lørenskog.

Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har



OFFENTLIG TRANSPORT

Tistilveien	6 min	
Linje 315	0.5 km	
Lørenskog stasjon	11 min	
Linje L1	4.9 km	
Oslo S	22 min	
Totalt 24 ulike linjer	17.2 km	
Oslo Gardermoen	33 min	

DAGLIGVARE

Meny Rasta	5 min	
PostNord	2.1 km	
Kiwi Skårersletta	6 min	

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	6 min	
Vitusapotek Rasta	5 min	

SPORT

Vallerud aktivitetspark	17 min	
Ballspill	1.4 km	
Vallerudtoppen nærmiljøanlegg	18 min	
Ballspill	1.5 km	
SATS Triaden	6 min	
Sporty 60+	6 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog kommune Ekerud Utfarts...	3 min	





blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

I tilknytning til kulturhuset "Lørenskog Hus" ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer

også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

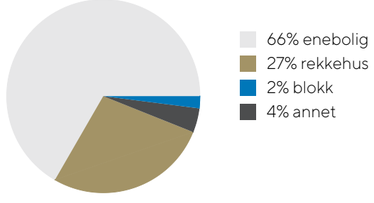
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Lokalbussen stopper i veien, ekspressbussen stopper i Bjørndalsveien rett bortenfor boligfeltet. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Lørenskog sentrum, 12 min til Strømmen, 17 min til Oslo sentrum, og 30 min til Oslo Lufthavn. Tog fra Lørenskog stasjon med oslo-takst og pendlerparkering er også en mulighet.

Området byr på rikelig med fantastiske turmuligheter for hele familien, året rundt og sameiet grenser til Østmarka. På sommeren er det milevis med veier og stier i variert terreng, og med et hav av destinasjoner for hele familien. 15 minutter innover i marka ligger Elvåga med fine bademuligheter. Lysløypen går fra Ekerud og gjør at du også kan bruke marka på kveldstid. På vinteren kan du nyte oppkjørte løyper mot både Mariholtet og videre over i Oslomarka til Oppsal eller Skullerud, eller mot Losby og en velfortjent pause på Losby besøksgård. I tillegg islegges mange av de store fotballbanene i kommunen til glede for store og små.

Trening og fritid
Trenings- og turmulighetene i Lørenskog kommune er varierte og gode. Lørenskog er omgitt av fantastiske Østmarka som byr på et flust av naturopplevelser, badevann, fiskevann, langrennsløyper, sykling og riding - flotte turopplevelser for hele familien. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans. Om det er fotball, håndball, ski eller turn som er ditt barn sin idrett vil man finne et godt tilbud i kommunen.

I tillegg har du blant annet Crossfit Lørenskog, Kjenn folkebad og idrettsparken Rolvsrud stadion som er

BOLIGMASSE





hovedbanen til Lørenskog idrettsforening rett rundt hjørnet.

SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

Foruten marka og alle mulige idrettsgrener finner du Sørlihavna som ligger ved inngangen til marka på Sørli. Her har kultursektoren i kommunen bygget en utendørs styrketreningspark på 500 kvm som gir deg muligheten til å trene hele kroppen helt gratis. Sørlihavna er også starten på Losbylinja som fører inn til uante muligheter i Østmarka. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Fra boligen er det nærhet til skoler i alle trinn. Velrennomerte Rasta barneskole ligger en kort sykkeltur unna. Videre er det nærhet til Kjenn ungdomsskole, Steinerskolen, Lørenskog videregående skole og Mailand videregående skole. Eventyrstua barnehage, Rasta barnehage og Takt og Tone barnehage innen rimelig korte avstander. I tillegg finnes det flere private- og familiebarnehager i området, blant annet Steinerbarnehagen.

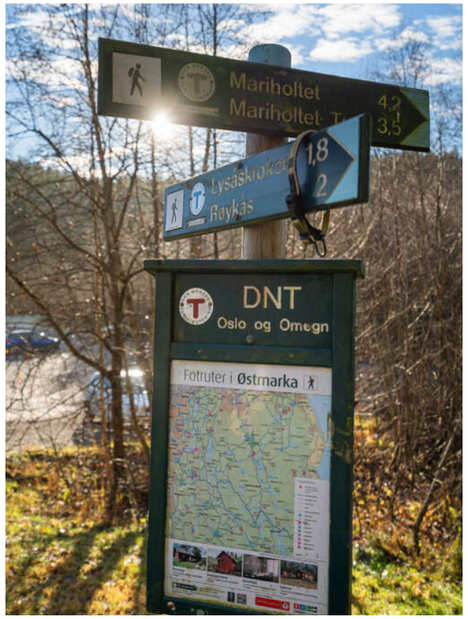
SKOLER

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	8 min 3.7 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	9 min 3.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	10 min 4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	11 min 5.9 km

BARNEHAGER

Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	14 min 1.2 km
Idavollen Steinerbarnehage (0-5 år) 47 barn	16 min 1.4 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5... 36 barn	20 min 1.8 km



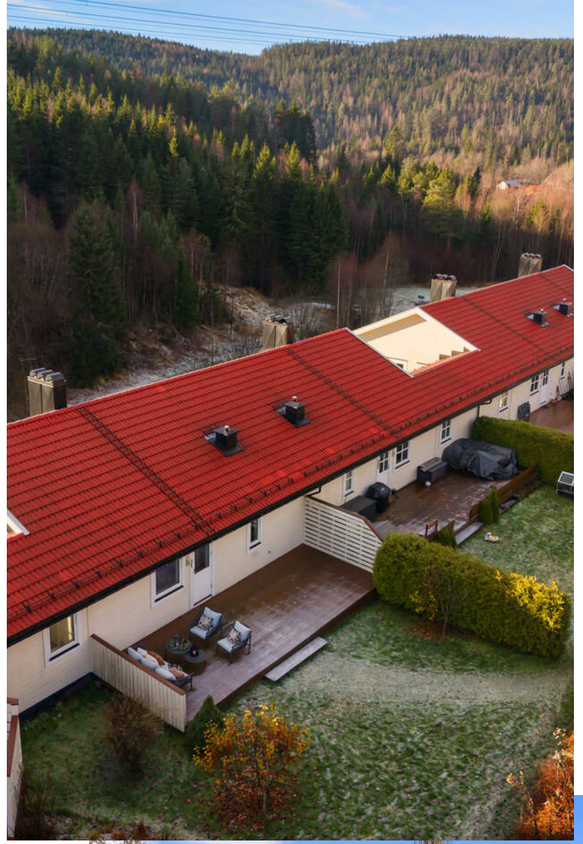




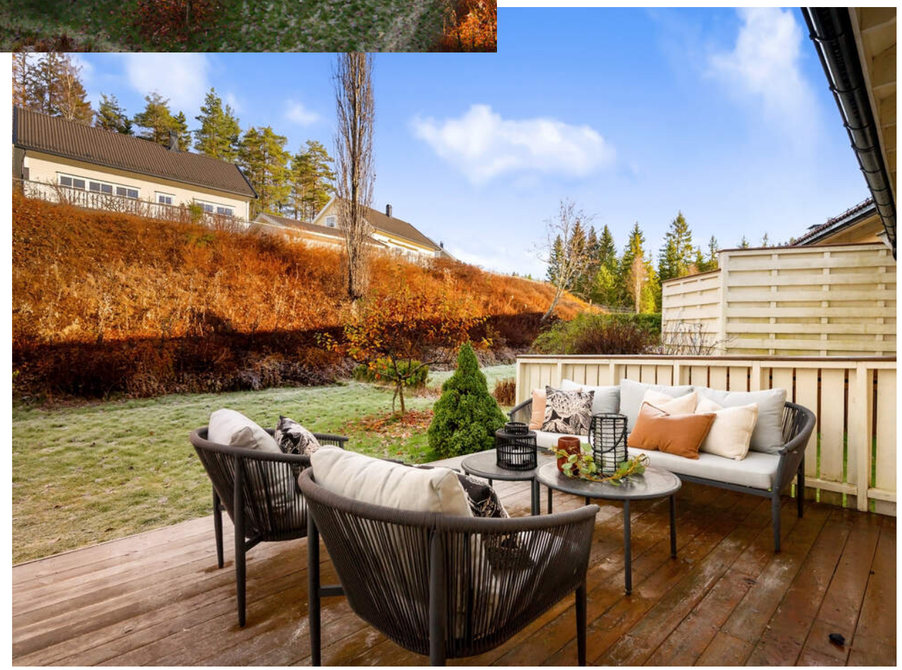
























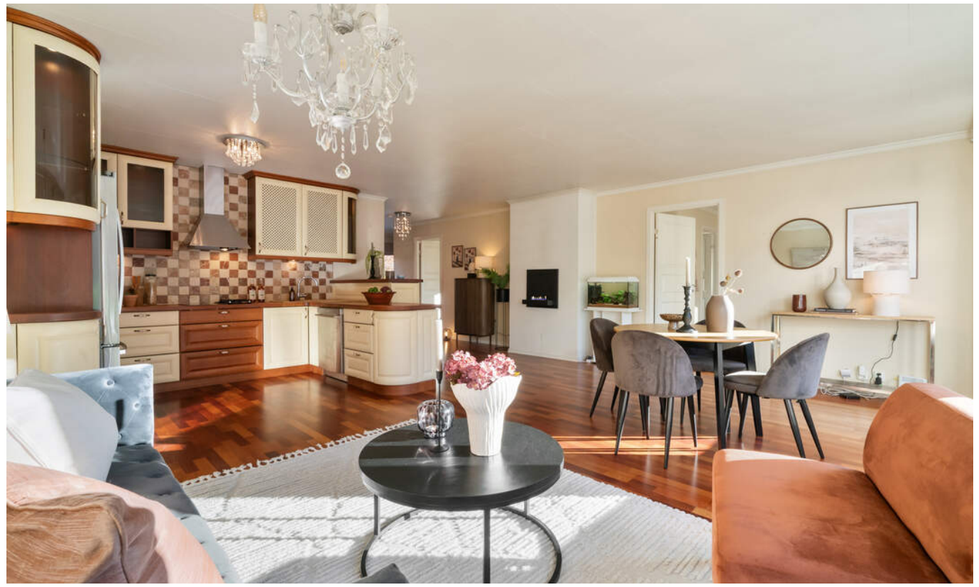










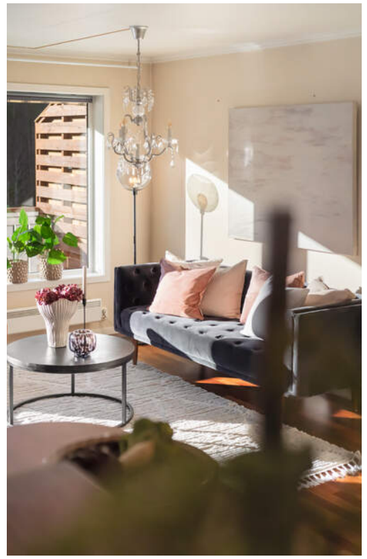


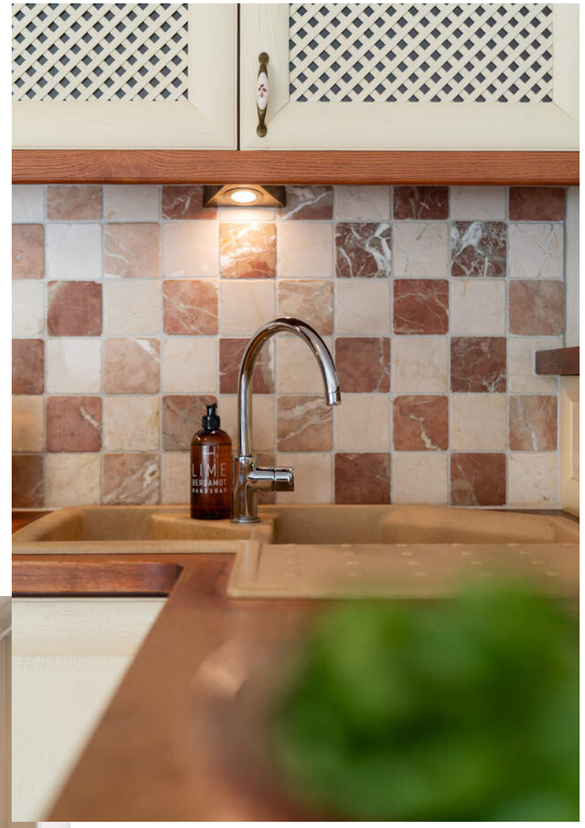


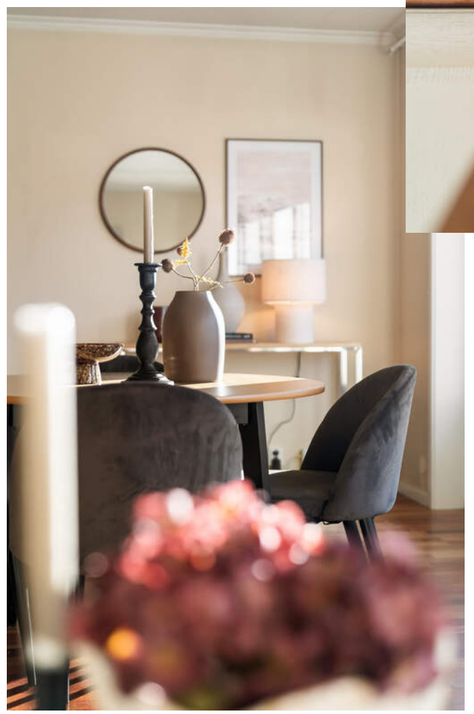












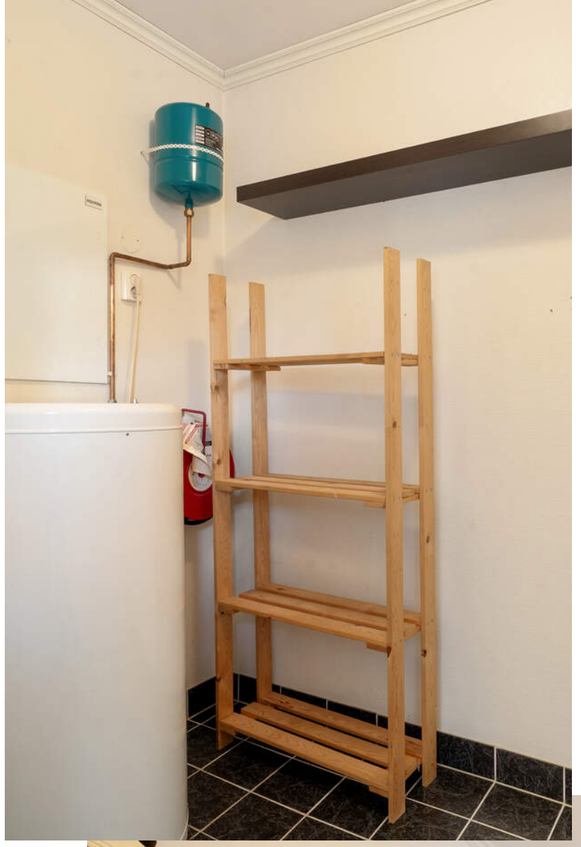








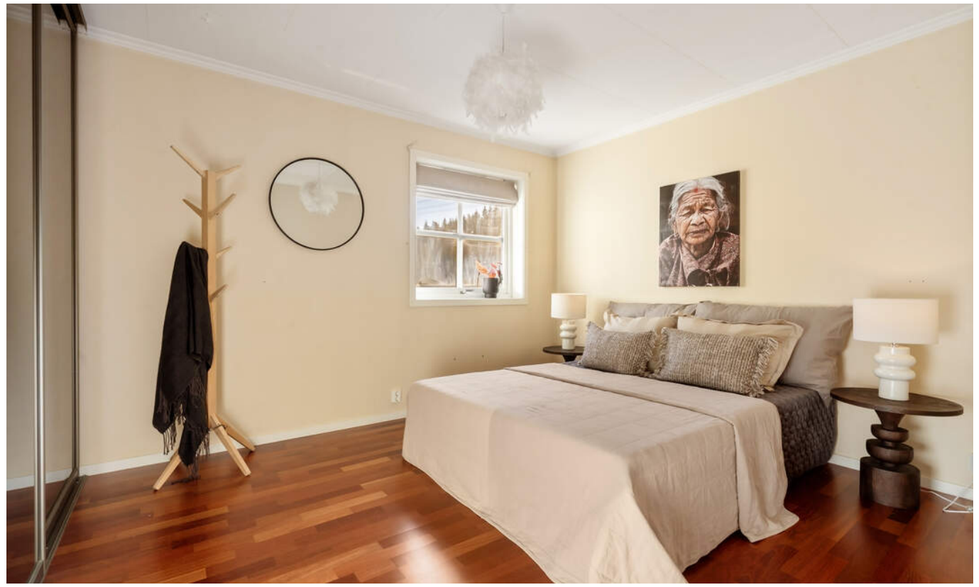












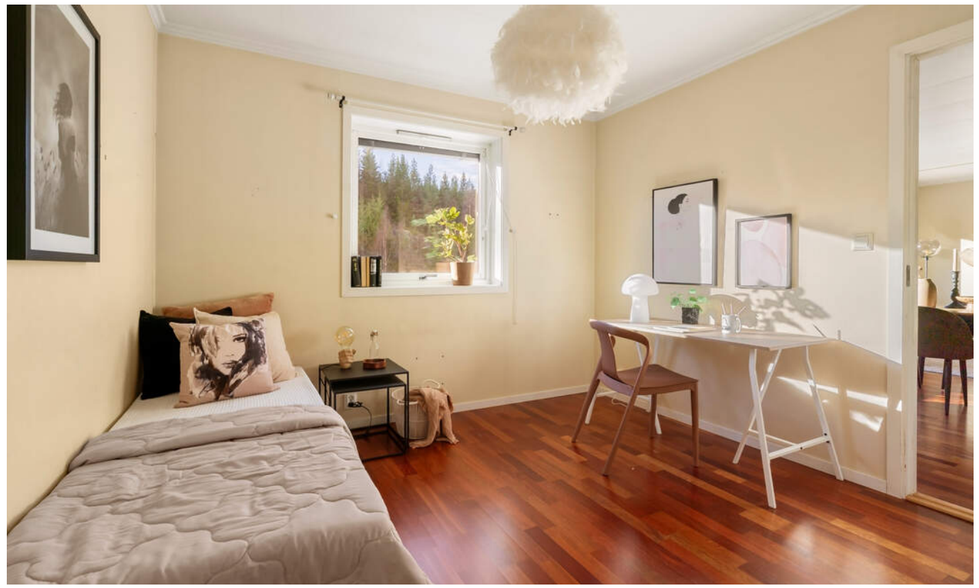




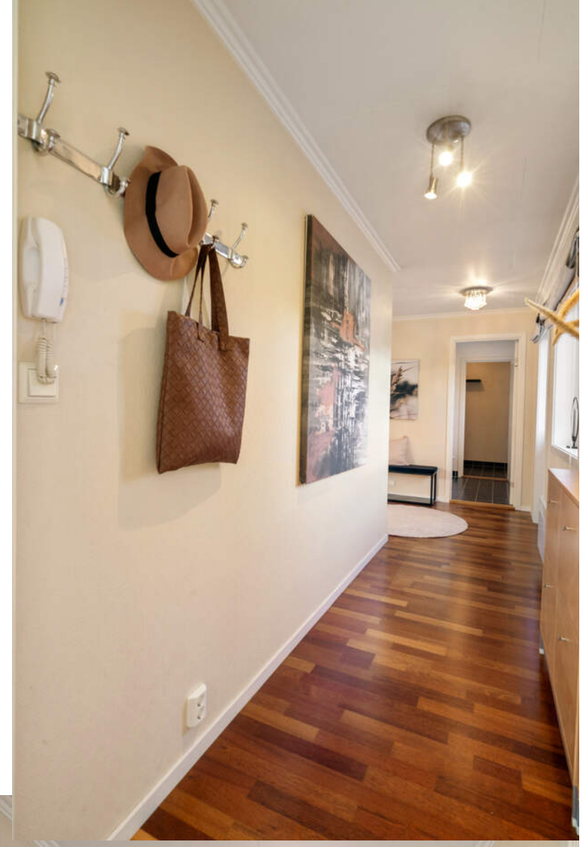


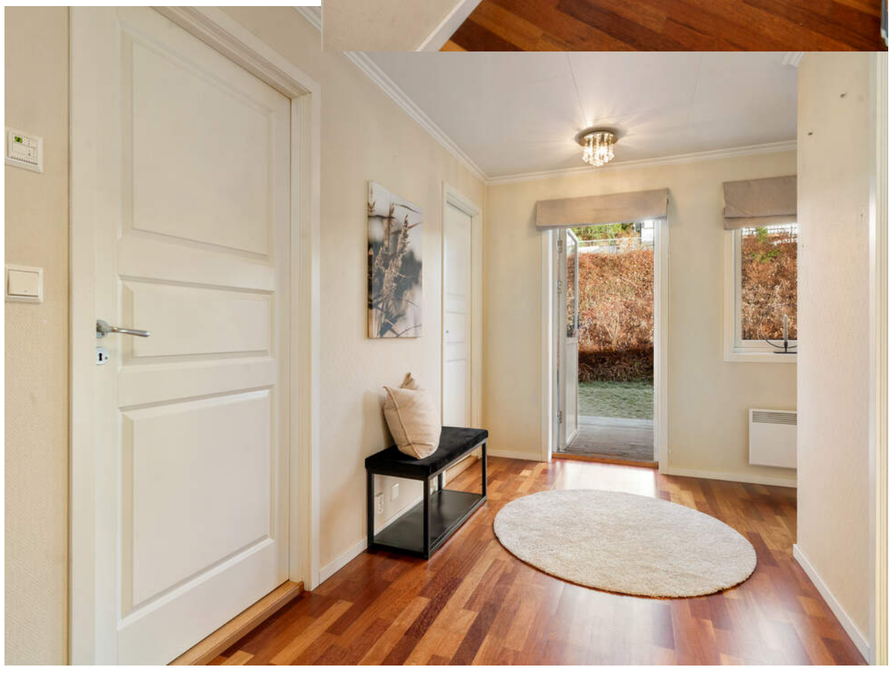



















28









PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:
- Takkonstruksjon/loft: Registrert svartsopp på undertak samt målt forhøyet luftfuktighet i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er registrert at vindu i entré subber og tar i karm ved åpning/lukking.
- Ytterdører: Det er registrert løse og ujevne pakninger på balkongdør.
- Balkong: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert oppsprekkinger i enkelte terrassebord samt generelt mangelfullt vedlikehold av terrassekonstruksjonen.
- Terrasse: Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen. Plattingen/terrassen er av eldre dato og fremstår med normalt aldersrelatert slitasje.
- Etasjeskiller: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er påvist inntrekksveier for gnagere.
- Vaskerom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Bad: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Det er registrert stedvis høy forekomst av svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Teknisk rom: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kjøkken/stue: Det er registrert at to kjøkkenfronter har falt av som følge av ødelagte hengsler. Det er montert ventilator over kombinert kokeområde med gassbluss og elektrisk platetopp.
- Innvendige vannledninger: Det er registrert at vannskapet mangler merking av hvilke vannrør og kurser som tilhører de ulike tappestedene.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Leif Martin Brodahl (befaringsdato: Onsdag, 21. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?
Mus/Rotter og Skjeggkre.

- Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?
Fellesutgifter skal øke 5 % fra 1.1.27.

Parkering

Parkering i garasje med plass til to biler etter hverandre.
Sameiet har også fem gjesteparkeringsplasser.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av stue/kjøkken, to soverom, gang, vaskerom, bad og teknisk rom.
Markterrasse, hage og balkong.
Garasje i kjeller.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm

3. etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 57 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Særdeles romslig entre med plass til flere smarte oppbevaringsløsninger. Ytterdør med brann- og lydklassifisering.

Åpen stue/kjøkken-løsning med enkel adkomst ut til både terrassen og balkongen. Det romslige oppholdsrommet har naturlig plass til sofagruppe og spisebord, samt pipløp med mulighet for å montere peisovn. Kjøkkenet ligger i en praktisk, åpen løsning og har god med skap- og skuffekapasitet. Innredningen fra ca. 2006 har profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt. Fliser på veggen. Kjøkkenet har integrert platetopp med gasskomfyr, opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap med fryseskuff.

Flislagt baderom med med varme i gulvet og servant og dusjvegg i glassbyggerstein. Badet har skålservant, vegghengt toalett og romslig dusjnisje.

Teknisk rom med flislagt gulv, malte vegger og malte plater i taket. Rommet har sluk, toalett, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Direkte tilgang til boden med flislagt gulv med sokkelflis og varmtvannsbereder á 194 liter, datert 2006.

Leiligheten er opprinnelig bygget med tre soverom, som ved enkle grep kan tilbakeføres. I dag har leiligheten to soverom som begge har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Oppvarming

Boligen oppvarmes hovedsakelig ved elektrisitet, herunder varmekabler på bad og øvrige elektriske varmekilder. Det er montert skorstein/pipe i stuen, men det er ikke installert ildsted.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info strømforbruk



Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 2900 kWh.
Norgespris på strøm er tegnet.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
14 338,00 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt opparbeidet med plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier. Det er i tillegg opparbeidet noe areal for lek.
Seksjonen disponerer fine uteplasser på begge sider med både terrasse, hageareal og balkong. Hage er ihht seksjonering fellesareal.

Fra gangen er det direkte adkomst ut til terrassen på baksiden, som måler ca. 35 kvm. Terrassen har en skjermende levegg og god plass til utemøbler og grill. Videre er det utelampe på veggen og praktisk adkomst ned til hagen. Hagen er flat og lettstelt med en tett, skjermende hekk og diverse beplantning. På motsatt side ligger en solrik balkong på ca. 24 kvm vendt mot sydvest. Uteplassen har tredekke, markise og god plass til utemøblement. Her kan du nyte glimrende solforhold, helt uten innsyn og med en herlig utsikt mot marka og skogen.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet
Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 97, bnr. 118 i Lørenskog kommune.

Sameiet har budsjettert med et overskudd på kr 261 275,- for 2026 etter et overskudd på kr 43 932 for 2025. Sameiet har vedtatt økning i fellesutgiftene med 5 % fra 01012027.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Alt av utvendige arealer inkl. hager er i seksjoneringen definert som fellesareal.
Felleskostnader pr. mnd
3.869,-

Felleskostnader inkluderer
Fordeling:
Internett/TV: 674,-
Vedlikeholdsfond: 305,- f.o.m. 01.01.27
Felleskostnader: 3050,- f.o.m. 01.01.27

Felleskostnadene øker med 5 % fra 01.01.27.

Felleskostnadene inkluderer blant annet drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, felles byggforsikring m.m.

Felleskostnadene inkluderer ikke kommunale avgifter. Kommunale avgifter betales separat av den enkelte. Hver enkelt seksjon har egen vannmåler og Kommunen krever at alle avgifter betales separat av den enkelte seksjonseier. Ingen felles strømmåler. Strøm betales separat av den enkelte seksjonseier.

Lånebetingelser fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue
13.905,- per onsdag, 31. desember 2025

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyreholder må signere erklæring om dyrehold.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 82812424

Sikringsordning
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær
1.425.442,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.701.768,- for 2024

Info kommunale avgifter
Eiendommen har vannmåler og kommunale avgifter vil variere med forbruk. Oppgitte kommunale avgifter er årsprognose.

Kommunale avgifter
12.469,- for 2026

Eiendomsskatt
3.891,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info 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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 23.06.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 23. juni 2011

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

3222/97/118/56:
25.08.2004 - Dokumentnr: 14272 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:10
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2005 - Dokumentnr: 10369 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2008 - Dokumentnr: 782572 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:108 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:108 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:108 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:108 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:109
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:110
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:111
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:112
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:113
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:114
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:115
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:116
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:97 Bnr:117
Bruksrett til lekeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2005 - Dokumentnr: 10369 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/5738
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-10 og 21-60

01.01.2020 - Dokumentnr: 1616696 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:97 Bnr:118 Snr:56

01.01.2024 - Dokumentnr: 162172 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:97 Bnr:118 Snr:56

29.10.2026 - Dokumentnr: 1256913 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS
Org.nr: 980 132 455
Elektronisk innsendt

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan Ekerud. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 550 000,00 (Prisantydning)

————————————————
5 550 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
138 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
139 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
153 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
5 689 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 703 140,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Tone Schou Nilsen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 0).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 26 800, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 7 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 0, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 167, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 375, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 11 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725
Sum vederlag kr. 117 740
Sum utlegg og andre utgifter kr. 27 812
Totalt kostnadsoverslag kr. 145 552
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

Tilstandsrapport

BMTF

Boligbygg med flere boenheter

Ekerudveien 28, 1476 RASTA

LØRENSKOG kommune

gnr. 97, bnr. 118, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22551-1306 **Eiendomsverdi ref nr:** SQ1513

Foretak: LEMA BOLIG AS **Takstingeniør:** Leif Martin Brodahl

BMTF

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

Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig.
Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg
en klar forståelse av eiendommen.

LEMA BOLIG AS

Rapportansvarlig

Leif Martin Brodahl
Uavhengig Takstingeniør
leifmartin@lemabolig.no
472 95 767

NITO LEMA BOLIG AS BMTF

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle r 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den byggeskikken som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. De fleste forholdene skyldes normal slitasje og bygningens alder. Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring og registrering av symptomer på avvik. Det er benyttet elektronisk fuktindikator i rom og konstruksjoner hvor det erfaringsmessig kan være risiko for fuktproblematikk. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten/boligen.

Ved kjøp av en eldre bolig må det generelt påregnes skjevheter i etasjeskillere, gulv, vegger, himlinger og øvrige konstruksjoner. Ved oppussing, rehabilitering eller ombygging kan det avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en ordinær visuell befaring.
Bygningens konstruksjoner er vurdert ut fra den byggeskikken og de byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dette innebærer at boligens standard, energieffektivitet og bokomfort kan være lavere enn i bygninger oppført etter dagens krav og forskrifter.
Bygningens referansenivå er datidens byggeregler og forskriftskrav. Det vil normalt kunne registreres enkelte avvik fra dagens standard, hvor de fleste forholdene skyldes naturlig elde, slitasje og bygningsdelenes alder.
Aldersvurderinger og forventet levetid er basert på levetidstabeller og erfaringsdata utarbeidet av SINTEF Byggforsk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Bolig i betong- og trekonstruksjoner. Støpt betongsåle, antatt fundamentert til fast grunn eller faste komprimerte masser, og grunnmur i betong. Bindingsverkskonstruksjoner over grunnmur, med utvendig liggende kledning. Etasjeskiller av betong. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Alder: 2006

Det var kun mulig å inspisere deler av loftet på grunn av begrenset tilgjengelighet. Områder uten gangbro eller med lagrede gjenstander ble ikke inspisert

Synlige nedbøyninger (svanker eller svai i møne):
Enkelt visuelt undersøkt av synlige konstruksjoner, uten å registrere vesentlig synlig avvik.

Kontroll av skadedyr og fuktskade:
Det ble utført stikkprøver med et skarpt redskap på utvalgte steder på loftet uten å avdekke råteskadet treverk eller tegn på skadedyr.

Merk at skader forårsaket av skadedyr kan være svært vanskelig eller noen ganger umulig å oppdage ved denne typen inspeksjon. Det er opplyst at det har vært mus på loftet for ca 1 år siden, ikke påvist noe ifølge eier i 2026.

Fuktmåling:
Følgende verdier ble målt ved piggelektrode i treverket:
18 vektprosent. (Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade). Merk at fuktnivåer i
treverk kan variere basert på klimaforskjeller.

Generelt:
Takkonstruksjoner bør ha jevnlige tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader. Dimensjonering er ikke vurdert.
Type: vinduer med to-lags isolerglass.
Alder: fra byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Type: Brann og lydklassifisert entredør
Terrassedør og balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Utgang fra stue til balkong på 24kvm. Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

Rekkverkshøyde målt til 1.0 meter
Adkomst fra: gang
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca 35kvm

INNVENDIG Gå til side

Oppvarming:
Boligen oppvarmes hovedsakelig ved elektrisitet, herunder varmekabler på bad og øvrige elektriske varmekilder. Det er montert skorstein/pipe i stuen, men det er ikke installert ildsted på befaringstidspunktet.

Gulv: Parkett
Himlingshøyde:
Ca. 2.42 meter, målt i stue.
Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Beskrivelse av eiendommen

vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker,hakk og enkelte riper, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Vegger: Malte tapetserte plater
Himling: Malte takess plater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 14mm.
Retningsavvik er målt til ca. 22mm.
Følgende rom er målt: Stue,kjøkken gang og soverom

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik
ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Pipe:

Type: elementpipe.
Synlighet: 3 sider er synlige.
Tilsynsrapport: Ikke fremvist.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av ildsted, herunder peis/ovn, pipeløp og tilhørende installasjoner, inngår ikke som en del av oppdraget i henhold til avhendingslova Det er ikke foretatt kontroll av funksjon, sikkerhet, monteringsforhold eller samsvar med gjeldende regelverk.
Eventuelle forhold knyttet til ildsted må avklares gjennom særskilt kontroll utført av kvalifisert fagperson.

Type: profilerte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.. .
Det er opplyst at det tidligere har vært påvist skjeggkre i leiligheten, men at det ikke er registrert aktivitet i senere tid.
Videre er det opplyst at det ble registrert mus på loftet i løpet av fjoråret. Forholdet indikerer at gnagere har hatt tilgang til deler av bygningskonstruksjonen.

Det er enkelte tegn til manglende musesikring utvendig som kan gi gnagere tilgang til konstruksjonen.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 3-Etasje › Vaskerom
Malte vegger og flislagt gulv, med malte plater i tak
avløpsrør av plast

- Utslagsvask
-Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.
Malte vegger og malte himlingsplater med lampepunkt.

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: under 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Sanitærutstyr: opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.
Det er mekanisk avtrekk Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Våtsone grenser mot tilstøtende bad, og har ikke installasjoner som dusj, og lignende som krever hulltaking.

Våtrom › 3-Etasje › Bad
Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Beskrivelse av eiendommen

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatterier,
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjvegg i glassbyggerstein.
- Vegghengt toalett

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Innredning: vask i marmor med 1 greps servantbatteri, speil og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegg i glassbyggerstein og vegghengt klosset med innebygget sisterne.

Det er mekanisk avtrekk Luftespalte under dør for lufttilførsel.
Hulltaking er ikke utført. Badet grenser mot teknisk rom, i våtsone er det montert vannskap på motsatt side, slik at det er ikke forsvarlig og utføre hulltaking med fare for og treffe vannrør på bakside..

Våtrom › 3-Etasje › Teknisk rom
Malte vegger og flislagt gulv, med malte plater i tak

Malte vegger og malte himlingsplater

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

På begaringstidspunktet er det ikke montert dør mellom teknisk og vaskerom, det er også luftespalte under dør fra vaskerom slik at rommet har avtrekk fra vaskerom.
Våtrom grenser mot naboenhet og tilstøtende våtrom slik at hulltaking er ikke mulig.

KJØKKEN

Gå til side

Innredning: Profilerte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2006
Hvitevarer: Integrert platetopp, med gasskomfyr. oppvaskmaskin og kjøleskap med fryseskuff.
Oppvaskkum av kompositt
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Baderomsvifter styres ifra kjøkken for økt hastighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert på teknisk rom
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner,

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Beskrivelse av eiendommen

da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene.
Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke
inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Bereder på 194 liter plassert på vaskerom.
Vurdering av avvik:
Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet
branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

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

Sikringsskap plassert i teknisk rom med automatsikringer.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke
fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).
Boligen er utstyrt med røykvarslere, og brannslange.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje i kjeller

• Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

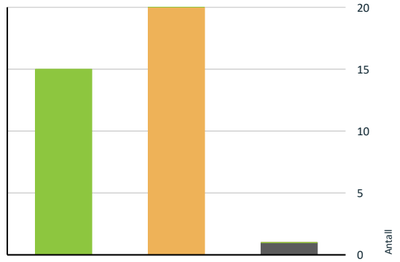
• Det foreligger ikke tegninger

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- **Våtrom > 3-Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > 3-Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3-Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3-Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3-Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3-Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3-Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3-Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3-Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3-Etasje > Teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3-Etasje > Teknisk rom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Alder: 2006

Det var kun mulig å inspisere deler av loftet på grunn av begrenset tilgjengelighet. Områder uten gangbro eller med lagrede gjenstander ble ikke inspisert

Synlige nedbøyninger (svanker eller svai i møne):
Enkelt visuelt undersøkt av synlige konstruksjoner, uten å registrere vesentlig synlig avvik.

Kontroll av skadedyr og fuktskade:
Det ble utført stikkprøver med et skarpt redskap på utvalgte steder på loftet uten å avdekke råteskadet treverk eller tegn på skadedyr. Merk at skader forårsaket av skadedyr kan være svært vanskelig eller noen ganger umulig å oppdage ved denne typen inspeksjon.
Det er opplyst at det har vært mus på loftet for ca 1 år siden, ikke påvist noe ifølge eier i 2026.

Fuktmåling:
Følgende verdier ble målt ved piggelektrode i treverket:
18 vektprosent. (Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade). Merk at fuktnivåer i
treverk kan variere basert på klimaforskjeller.

Generelt:
Takkonstruksjoner bør ha jevnlige tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader. Dimensjonering er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Registrert svartsopp på undertak samt målt forhøyet luftfuktighet i takkonstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til pågående vanninntrengning. Luftingen fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men det kan ikke utelukkes at konstruksjonen tidligere har hatt utilstrekkelig ventilasjon. Høy utvendig luftfuktighet på befaringstidspunktet kan også ha påvirket måleresultatene.

Konsekvens/tiltak
• Det er sannsynlig at fuktbelastningen skyldes perioder med utilstrekkelig ventilasjon, høy relativ luftfuktighet i uteluften og/eller tidligere kondensdannelse i takkonstruksjonen. Det er ikke registrert forhold som indikerer aktiv lekkasje ved befaringen.
Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen gjennom periodiske kontroller av undertak og takkonstruksjon. Ventilasjonsforholdene bør opprettholdes og kontrolleres jevnlig. Ved eventuelle tegn til økende fuktnivåer eller videre soppvekst bør nærmere undersøkelser gjennomføres for å avdekke årsak og behov for utbedring.
Konsekvens:
Svartsopp indikerer at konstruksjonen over tid har vært utsatt for forhøyet fuktbelastning. Dersom fuktforholdene vedvarer eller forverres, kan dette på sikt føre til ytterligere mikrobiell vekst og risiko for skader på bygningsmaterialer. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert forhold som tilsier pågående skadeutvikling.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Type: vinduer med to-lags isolerglass.
Alder: fra byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, brukksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er registrert at vindu i entré subber og tar i karm ved åpning/lukking. Det er videre påvist avflassing og oppsprekking i malingsbehandling på enkelte vinduer. Vinduene har en alder på ca. 20 år og har isolasjons- og energiegenskaper som er vesentlig svakere enn dagens standard. Det er også registrert ettermonterte pakninger mellom ramme og karm, noe som indikerer at det tidligere kan ha vært luftlekkasjer gjennom konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
• Årsak:
Subbing mellom vindusramme og karm kan skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen, setninger, deformasjon i vindusrammen eller slitasje på hengsler og beslag. Oppsprekking og avflassing av maling skyldes normalt vær- og aldersrelatert nedbrytning av overflatebehandlingen. Ettermonterte pakninger tyder på at det tidligere har vært utfordringer med trekk eller luftlekkasjer. Vinduets alder medfører også naturlig redusert teknisk og funksjonell standard.
Tiltak:
Det anbefales justering og kontroll av vinduet i entré slik at åpne- og lukkefunksjonen blir tilfredsstillende. Skadet overflatebehandling bør vedlikeholdes ved skraping, grunning og ny malingsbehandling for å beskytte treverket mot videre nedbrytning. Pakninger, beslag og tetthet bør kontrolleres ved ordinært vedlikehold. På grunn av vinduenes alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og på sikt utskifting for å oppnå dagens krav til komfort og energieffektivitet.
Konsekvens:
Subbing mot karm kan medføre økt slitasje på vinduskomponenter og redusert brukervennlighet. Mangelfull overflatebehandling kan over tid føre til fuktopptak i treverket med fare for råte- og følgeskader. Eldre vinduer har også større risiko for luftlekkasjer og varmetap sammenlignet med moderne vinduer, noe som kan påvirke inneklima og energiforbruk.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Type: Brann og lydklassifisert entredør
Terrassedør og balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Byggeår.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, brukksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løse og ujevne pakninger på balkongdør. Dørene er av eldre dato og har energiegenskaper som er svakere enn dagens standard. Forholdet kan medføre redusert tetthet rundt dørbladet og økt risiko for luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Løse og deformerte pakninger skyldes normalt aldring, slitasje og påvirkning fra vær- og temperatursvingninger over tid. Dørenes alder medfører også at konstruksjonen og tettesystemene ikke oppfyller dagens krav til energieffektivitet og lufttetthet.
Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og eventuelt skifte ut slitte eller løse pakninger for å sikre tilfredsstillende tetthet. Dørblad, beslag og justering bør samtidig kontrolleres. På grunn av dørens alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov, og utskifting bør vurderes på sikt dersom det er ønskelig å oppnå bedre komfort, tetthet og energieffektivitet.
Konsekvens:
Mangelfulle pakninger kan føre til trekk, varmetap og redusert komfort i boligen. Luftlekkasjer kan også bidra til økt energiforbruk og i enkelte tilfeller kondensproblematikk ved kalde overflater. Eldre balkongdører har generelt svakere isolasjonsevne sammenlignet med moderne dørkonstruksjoner.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Utgang fra stue til balkong på 24kvm. Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

Rekkverkshøyde målt til 1.0 meter

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert oppsprekkinger i enkelte terrassebord samt generelt mangelfullt vedlikehold av terrassekonstruksjonen.
Overflatebehandlingen fremstår stedvis slitt, noe som gir økt eksponering for vær- og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Oppsprekkinger og slitasje i terrassebord skyldes normalt aldring, uttørking, fuktpåvirkning, solbelastning og manglende eller utilstrekkelig vedlikehold over tid. Treverk som ikke vedlikeholdes regelmessig vil være mer utsatt for sprekkdannelser og nedbrytning.
Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold av terrassekonstruksjonen. Terrassebord bør rengjøres og overflatebehandles med egnet beskyttelsesmiddel. Bord med omfattende oppsprekkinger eller redusert styrke bør skiftes ut. Det anbefales samtidig å kontrollere underliggende konstruksjoner for eventuelle tegn til fukt- eller råteskader.
Konsekvens:
Oppsprukket og utilstrekkelig vedlikeholdt treverk kan føre til økt fuktopptak og akselerert nedbrytning av materialene. Dersom vedlikehold uteblir over tid, kan dette medføre redusert levetid på terrassebordene og økt risiko for råteskader. Forholdet kan også påvirke terrassegulvets estetiske uttrykk og brukskvalitet.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Adkomst fra: gang
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca 35kvm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.

• Plattingen/terrassen er av eldre dato og fremstår med normalt aldersrelatert slitasje. Det er registrert oppsprekkinger og avflassing i malingsbehandling på rekkverk, samt mangelfullt vedlikehold av terrassebord. Videre er det påvist skjevheter i terrassekonstruksjonen som følge av setninger og synking i grunn eller fundamentering.

Konsekvens/tiltak
• Setninger i underlaget kan føre til deformasjoner og redusert stabilitet, med risiko for videre skjevheter og funksjonssvikt.

• Det anbefales å utbedre eller stabilisere underlaget og rette opp plattingen for å sikre jevn og trygg konstruksjon.

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

• Oppsprekkinger og avflassing i rekkverk skyldes normalt værpåvirkning, fuktbelastning og aldring av overflatebehandlingen. Manglende vedlikehold av terrassebord har bidratt til økt slitasje på treverket. Skjevhetene i terrassen er trolig forårsaket av setninger i grunnen eller synking av fundamenter over tid.
Tiltak:
Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold av terrasse og rekkverk. Løs og avflasset maling bør fjernes før ny overflatebehandling påføres. Terrassebord bør rengjøres og behandles for å begrense videre nedbrytning, og skadede bord bør skiftes ut ved behov. Fundamenter og bærende konstruksjoner bør kontrolleres nærmere for å vurdere omfanget av setningene og eventuelt behov for oppretting eller utbedring.
Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket, med redusert levetid som følge. Skjevheter i terrassekonstruksjonen kan påvirke brukskvalitet og føre til økt belastning på konstruksjonen. Dersom setningene utvikler seg videre, kan det på sikt oppstå behov for mer omfattende utbedringer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv: Parkett
Himlingshøyde:
Ca. 2.42 meter, målt i stue.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker,hakk og enkelte riper, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger: Malte tapetserte plater
Himling: Malte takess plater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 14mm.
Retningsavvik er målt til ca. 22mm.
Følgende rom er målt: Stue,kjøkken gang og soverom

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik
ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Pipe:
Type: elementpipe.
Synlighet: 3 sider er synlige.
Tilsynsrapport: Ikke fremvist.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av ildsted, herunder peis/ovn, pipeløp og tilhørende installasjoner, inngår ikke som en del av oppdraget i henhold til avhendingslova Det er ikke foretatt kontroll av funksjon, sikkerhet, monteringsforhold eller samsvar med gjeldende regelverk. Eventuelle forhold knyttet til ildsted må avklares gjennom særskilt kontroll utført av kvalifisert fagperson.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Type: profilerte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.. .

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er opplyst at det tidligere har vært påvist skjeggkre i leiligheten, men at det ikke er registrert aktivitet i senere tid. Videre er det opplyst at det ble registrert mus på loftet i løpet av fjoråret. Forholdet indikerer at gnagere har hatt tilgang til deler av bygningskonstruksjonen, det er ikke registrert nåværende aktivitet.

Det er enkelte tegn til manglende musesikring utvendig som kan gi gnagere tilgang til konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

3-ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Malte vegger og flislagt gulv, med malte plater i tak
avløpsrør av plast

- Utslagsvask
-Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

3-ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malte vegger og malte himlingsplater med lampepunkt.

Overflatene fremstår i normal stand.

3-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: under 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

3-ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



3-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr: opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

3-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk Luftespalte under dør for lufttilførsel.

3-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone grenser mot tilstøtende bad, og har ikke installasjoner som dusj, og lignende som krever hulltaking.

3-ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Dusjvegg i glassbyggerstein.
- Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket hulrom bak fliser, men ingen riss eller sprekker av betydning.

3-ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Overflatene fremstår i normal godstand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

3-ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

• Det er registrert stedvis høy forekomst av svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. Fugene fremstår med misfarging og mikrobiell vekst som følge av fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Svertesopp i silikonfuger oppstår normalt som følge av vedvarende høy fuktbelastning, kondensdannelse og begrenset uttørking etter bruk av dusj. Forholdet er vanlig i våtrom hvor fugemassen har oppnådd en viss alder eller hvor rengjøring og vedlikehold har vært utilstrekkelig.
Tiltak:
Det anbefales å rengjøre fugene grundig med egnet sopp- og muggsanerende rengjøringsmiddel. Dersom rengjøring ikke gir tilfredsstillende resultat, bør silikonfugene fjernes og erstattes med nye. Det anbefales samtidig å sørge for god ventilasjon og uttørking av våtrommet for å redusere risikoen for ny vekst.
Konsekvens:
Svertesopp i silikonfuger er i hovedsak et vedlikeholds- og hygienisk forhold, men kan indikere vedvarende høy fuktbelastning i dusjsonen. Dersom fugene er nedbrutt eller mister sin tetthetsfunksjon, kan det på sikt øke risikoen for fuktrelaterte skader i tilstøtende konstruksjoner.

3-ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.





3-ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Vask i marmor med 1 greps servantbatteri, speil og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dusjvegg i glassbyggerstein og vegghengt klosset med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



3-ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk Luftespalte under dør for lufttilførsel.

3-ETASJE > BAD

TG RJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført. Badet grenser mot teknisk rom, i våtsone er det montert vannskap på motsatt side, slik at det er ikke forsvarlig og utføre hulltaking med fare for og treffe vannrør på bakside..

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

3-ETASJE > TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse
Malte vegger og flislagt gulv, med malte plater i tak

Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

3-ETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3-ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Malte vegger og malte himlingsplater

Overflatene fremstår i normal stand.

3-ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

3-ETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



3-ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
På begaringstidspunktet er det ikke montert dør mellom teknisk og vaskerom, det er også luftespalte under dør fra vaskerom slik at rommet har avtrekk fra vaskerom.

3-ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Våtrom grenser mot naboenhet og tilstøtende våtrom slik at hulltaking er ikke mulig.

KJØKKEN

3-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Innredning: Profilerte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2006
Hvitevarer: Integrert platetopp, med gasskomfyr. oppvaskmaskin og kjøleskap med fryseskuff.
Oppvaskkum av kompositt
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at to kjøkkenfronter har falt av som følge av ødelagte hengsler. Kjøkkeninnredningen fremstår derfor med redusert funksjonalitet og et ufullstendig visuelt uttrykk.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert at to kjøkkenfronter har falt av som følge av ødelagte hengsler. Kjøkkeninnredningen fremstår derfor med redusert funksjonalitet og et ufullstendig visuelt uttrykk.

3-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri. Baderomsvifter styres ifra kjøkken for økt hastighet.

Vurdering av avvik:
• Det er montert ventilator over kombinert kokeområde med gassbluss og elektrisk platetopp. Målt avstand mellom gassbluss og ventilator er ca. 59 cm, noe som er mindre enn den normalt anbefalte minimumsavstanden på 65 cm for gasskoketopper. Det ble ikke registrert tegn til varmepåkjenning, misfarging eller skader på ventilatoren ved befaringen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at installasjonen er utført i henhold til produsentens monteringsanvisninger.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet skyldes at ventilatoren er montert med mindre avstand til gassblussene enn det som normalt anbefales for denne type installasjon. Det er ukjent om løsningen er i samsvar med ventilatorens og gasskoketoppens spesifikke monteringskrav.
Tiltak:
Det anbefales å innhente og kontrollere produsentens monteringsanvisninger for både ventilator og gasskoketopp for å verifisere at installasjonen tilfredsstiller gjeldende krav. Dersom nødvendig minimumsavstand ikke er oppfylt, bør forholdet utbedres ved ombygging eller omplassering av ventilatoren.
Konsekvens:
Manglende avstand mellom gassbluss og ventilator kan medføre økt varmepåkjenning på ventilatoren og redusert sikkerhetsmargin ved bruk. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til varmepåvirkning eller skader på ventilatoren ved befaringen. Risikoen knytter seg derfor primært til manglende dokumentasjon og mulig avvik fra produsentens monteringskrav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert på teknisk rom
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at vannskapet mangler merking av hvilke vannrør og kurser som tilhører de ulike tappestedene. Manglende merking gjør det vanskeligere å identifisere og lokalisere en eventuell lekkasje eller stenge riktig kurs ved behov.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet skyldes manglende eller ufullstendig merking i fordelerskapet for vanninstallasjonen. Dette kan være et resultat av manglende merking ved installasjon eller at merking er fjernet over tid.
Tiltak:
Det anbefales å merke fordelerrør og ventiler i vannskapet slik at de ulike vannkursene enkelt kan identifiseres. Merkingen bør være varig, lett lesbar og samsvare med installasjonens faktiske oppbygning.
Konsekvens:
Manglende merking kan føre til lengre responstid ved lekkasjer, servicearbeid og ved behov for avstenging av enkeltkurser. Dette kan medføre større vannskader dersom en lekkasje oppstår og lokalisering av aktuell kurs forsinkes.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene.
Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke
inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Bereder på 194 liter plassert på vaskerom.
Vurdering av avvik:
Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap plassert i teknisk rom med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales og undersøke og innhente samsvarserklæring av det elektriske anlegget.





Brannteknisk forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med røykvarslere, og brannslange.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales og undersøke og innhente samsvarserklæring av det elektriske anlegget.

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Bygninger på eiendommen

Garasje i kjeller

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er opplyst av eier at det tidligere har vært aktivitet av mus i garasjen. For å forebygge videre forekomst er det lagt ut åte i garasjen på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til aktiv skadedyraktivitet under befaringen.

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

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

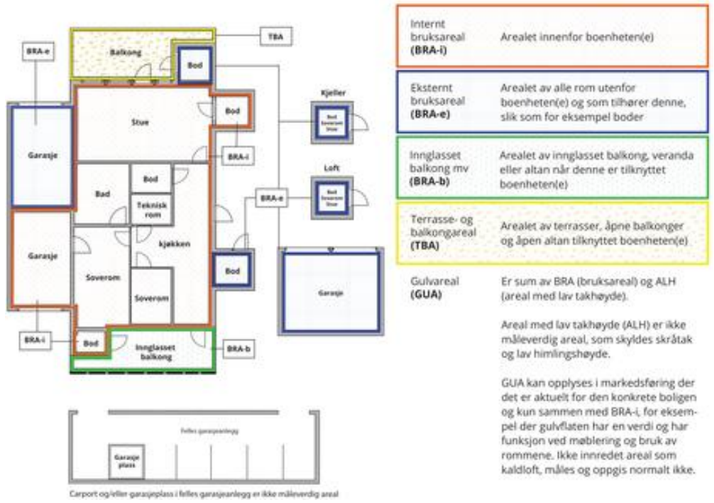
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Arealer

Garasje i kjeller

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3-Etasje	99			99	59
SUM	**99**				**59**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3-Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, vaskerom, bad, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	97	118		56	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ekerudveien 28

Hjemmelshaver
Schou Nilsen Tone

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og meget barnevennlig boligområde på Rasta i Lørenskog kommune. Området har med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, samt et aktivt idrettsmiljøet med anlegg innen de fleste grener. Det er flere ballplasser, ishall på Solheim, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Fra Ekerud går det lysløype til Mariholtet. I Sørlihavna går det lysløype mot Losby og det er også lysløype på Kurland. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng
Tomten er opparbeidet med beplantning, asfalt,og plen

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke gjennomført en detaljert gjennomgang av tinglyste dokumenter og heftelser for eiendommen i forbindelse med denne rapporten. Informasjon om servitutter, rettigheter, heftelser eller andre tinglyste forhold kan fås ved henvendelse til Kartverket eller aktuelle myndigheter. Interessenter anbefales å innhente grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter for eiendommen for å få en fullstendig oversikt over eventuelle tinglyste rettigheter, servitutter eller heftelser som kan påvirke bruken av eiendommen.
Denne rapporten tar forbehold om at det kan foreligge tinglyste eller privatrettslige avtaler som ikke er avdekket ved befaring. Det anbefales at interessenter utfører egne undersøkelser for å avklare slike forhold før en eventuell overdragelse.

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	
2	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ekerudveien 28, 1476 RASTA
Gnr 97 - Bnr 118
3222 LØRENSKOG

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

BMTF

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 28.10.2027

Ekerudveien 28, 1476 RASTA

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Lillestrøm	Leilighet	1510260291
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Tone Schou Nilsen	2014	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Mus/Rotter og Skjeggkre
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja

Gjensidige

Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld	Fellesutgifter skal øke 5 % fra 1.1.27
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Tone Schou Nilsen

Date
2026-10-28

Identification

bankID Tone Schou Nilsen

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

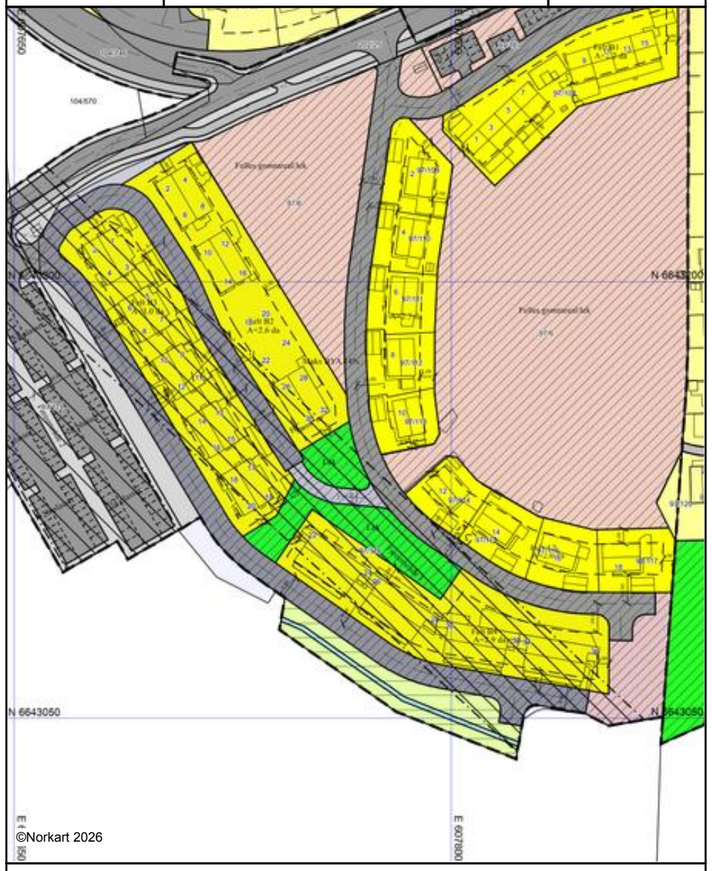
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 97/118/0/56
Adresse: Ekerudveien 28
Utskriftsdato: 28.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Husordensregler for Ekerud Boligsameie

Hensikt
Disse reglene har til hensikt å skape gode boforhold, hygge og trivsel i sameiet. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og opptrer med respekt, hensyn og forståelse for hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med reglene. Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Beboelse
Leilighetene skal brukes til beboelse, på en måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke i trappeoppgangene.

Støy
Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt ovenfor de andre seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom klokken 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom klokken 23.00 og 08.00 på lørdager. Det skal være stille i sameiet søndager, helligdager og 17. mai. Påske-, pinse- og julaften skal det være stille etter klokken 16.00.

I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider skal begrenses til tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager og 10.00 til 18.00 på lørdager. På søndager, helligdager og 17. mai er ikke oppussing tillat.

Ved spesielle anledninger oppfordres det til å gi et "nabovarsel" til de som kan bli berørt.

All unødig støy i utvendig og innvendig trappeoppganger skal unngås. Barnelek og opphold i trappeoppgangene er ikke tillat.

Grill/bålpanne
Ta hensyn til andre beboere ved grilling. Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill.
Bålpanne er forbudt på hele sameiets område, med unntak av sameiets bålpanne som er plassert på den nedre lekeplassen.

Bilkjøring og parkering
Det henstilles til å unngå tomgangskjøring på sameiets område.
Det er kun tillatt å parkere i eller foran egen garasje. Sameiets gjesteparkeringer er kun for gjester.
Feilparkerte biler vil kunne taues bort for eiers risiko og regning.

Fartsgrensen i sameiet er maks 20 km/t.

Balkonger
Risting og lufting av sengetøy og tepper fra balkong og vindu bør unngås.

Fellesarealer
Vi har et felles ansvar for fellesarealer. Det er i alles interesse å ivareta vegetasjon og å unngå forsøpling. Hvis samlingsplasser benyttes, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for rydding. Om vinteren er det viktig at alle bidrar med snømåking av utvendig trappeoppgang, gjesteparkeringer og foran postkassestativ og søppelcontainere.

Brannvern
Det er forbudt å lagre eller oppbevare ting i de innvendige trappeoppgangene i hvit rekke.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men seksjonseier plikter å sette seg inn i reglene som er beskrevet i vedtektene. Dyr som luftes skal hele året føres i bånd eller bæres på sameiets fellesareal. Ekskrementer skal fjernes omgående.

Søppel
Matavfall, restavfall, papp/papir og glass/metall skal sorteres i de respektive containerne. Sameiets containere skal ikke benyttes ved opprydding hjemme eller ved oppussing.

Tv/bredbånd
Sameiet er tilknyttet felles leverandør av tv og bredbånd. Det er forbudt med private parabolantenner.

Erstatningsansvar
Seksjonseier eller leietaker som ved uaktsomhet forvolder skade på felles utstyr eller eiendom, kan bli holdt erstatningsansvarlig.

Brudd på ordensreglene anses som mislighold og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

Endring av regler
Endring av husordensreglene vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Ekerudveien 28, 1476 RASTA. Gnr. 97, bnr. 118, snr. 56 i Ekerud Boligsameie, oppdragsnr.: 1510260291
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



Stig Valskaar
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
450 07 095
sv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no