

PROAKTIV



Hyggelig 3-roms
leilighet med marka
som nabo

18 m² vestvendt terrasse, fast
garasjeplass og bod.

ELGTRÅKKET 1F





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**
Brøsetveien 168,
7069 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
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

RÆLINGEN - BLYSTADLIA

Innholdsrik 3-roms leilighet med 18 m² terrasse og flott utsikt. Fast garasjeplass. Rolig område ved marka.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Elgtråkket 1F, 2014 BLYSTADLIA

Gnr./Bnr.: Gnr. 103, bnr. 303, andelsnr. 152, org.nummer 953417766 i Elgtråkket borettslag

Omkostninger: 18.396,-

Totalpris: 3.630.586,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 3/2

BRA: 82 m²

BRA-i: 78 m²

BRA-e: 4 m²

TBA: 18 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det medfølger garasjeplass i felles anlegg.

Tomt: 28600 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6 716,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, stipulerte avdrag og renter, felles strøm, felles byggforsikring, kabel-tv, drift og vedlikehold m.m.

Prisantydning: 3.250.000,-

Andel fellesgjeld: 415 334,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
28	30	32	37
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
75			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.”

“Valget av Rune Emilsen som megler fra Proa var for oss en svært tilfredsstillende opplevelse. Emilsen opptrådte svært profesjonelt og fulgte oss opp gjennom hele salgsprosessen. Vi kan trygt anbefale Proaktiv videre til venner og bekjente, og vi kommer til å bruke Proaktiv igjen ved en senere anledning.”

Marcus Dawes Albrigtsen

“Hele veien hadde vi inntrykk av at megler var profesjonell og vi var trygg på at det hele gikk riktig for seg.”

Trygve Lauritsen

“Resultatet ble langt over forventningene!”

“Å føle seg så trygg i forbindelse med et boligsalg som vi gjorde er uvurderlig. Vi hadde full tillit til vår megler under hele prosessen og resultatet ble langt over forventningene!”

Kathrine Tuset Jenssen

“Han gav meg trygghet som selger og hele prosesse foregikk med senkede skuldre.”

“Jeg opplevde prosessen som eksemplarisk. Megler framstod som proff med mye kunnskap i sitt felt, imøtekommende, tilgjengelig, høflig og veldig hyggelig. Han gav meg trygghet som selger og hele prosessen foregikk med senkete skuldre. Budrunden ble håndtert på særdeles god måte, og jeg oppnådde et resultat over all forventning. Videre oppga kjøper at meglers behagelige væremåte var medvirkende til ønske om kjøp. Samarbeid med takstmann og fotograf, var også godt - grundige, kom til tidspunkt og samarbeidet var utelukkende positivt. Det er ingen tvil om at jeg vil benytte meg av Proaktiv ved neste anledning og at jeg vil gi min største anbefaling til alle bekjente som skal selge/kjøpe.”

Marianne Arrowsmith
Herrmann

“Super dyktig megler som kan faget sitt.”

“Vi både kjøpte og solgt med Rune Emilsen i spissen. Super dyktig megler som kan faget sitt. Anbefaler Proaktiv /v Rune til alle som skal selge bolig.”

Kim-Remi Strømberg

“Vi valgte Rune Emilsen og Proaktiv foran fire andre meglerhus.”

“...Dette var som følger av Rune utstrålte trygghet og selgerteft, men også skilte seg markant ut fra de andre kandidatene som en særdeles avbalansert person, som vi følte ville være fordelaktig for å kunne nå ut til en stor bredde av potensielle kjøpere. Rune innfridde til de grader, og vi er veldig fornøyd med jobben han gjorde.”

Runar Berglund

“Dyktige, hyggelige og svært god kommunikasjon mellom meg som kjøper.”

Trude Helen Olsen

“Rask og profesjonelt gjennomført prosess.”

“Alt gikk smurt, fra befaring til takstmann, styling, foto, visning og budrunde. Godt fornøyd med megler Rune Emilsen som jeg trygt kan anbefale til andre.”

Lasse Sabel

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner/Eiendomsmegler MNEF: Rune Emilsen



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 916 63 383
E-post: re@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

ELGTRÅKKET 1F

Rune Emilsen har en bachelor i Eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Rune har, som en del av Romerikes største meglerkjede, lagt sin stolthet i å gjøre dette med en grundighet, presisjon, innsats og strategi som gir det optimale resultat. Emilsen er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver gang. Som kunde av Emilsen får du en hardtarbeidende, direkte og målbevisst megler som alltid har trygghet, effektivitet og maksimalt resultat i fokus. «Fornøyd kunder er Runes beste referanse! Du som kunde fortjener å oppleve en eiendomsmegler som prioriterer deg og din bolig, som kjenner lokalk markedet og som kan faget».

Velkommen til en hyggelig og innholdsrik 3-roms leilighet i Blystadlia!

Leiligheten har tilbaketrunket og solrik beliggenhet i 1. etasje, med 18 m² terrasse vendt mot vest, og flott utsikt over skogkledde åser. Det medfølger garasjeplass i kjeller, samt privat bod og tilgang til skap i låst rom.

Leiligheten har god planløsning fordelt på 78 m² BRA-i, med romslig stue og kjøkken, 2 soverom (ett med mulighet for walk-in), separat vaskerom/bod, badrom og entré.

Dette er et rolig og populært boligområde med marka rett utenfor døren, og kort gangavstand til matbutikk, buss, skole og barnehage som alle ligger inne på feltet. Det er under 10 min kjøretur til både Strømmen og Lillestrøm med ytterligere servicetilbud og

togstasjon.

Partner/Eiendomsmegler MNEF
Rune Emilsen

«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 en 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



BLYSTADLIA

Kommune: Rælingen / Område: Rælingen - Blystadlia

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

Leiligheten i Elgtråkket 1F ligger i et attraktivt nabolag i Blystadlia, tilbaketrukket og likevel sentralt. Du har kort gange til matbutikk, bussholdeplass, skole og barnehage som alt ligger i naboalget, og det er kort vei til både Strømmen og Lillestrøm.

Fra leiligheten er det kort vei til et eldorado av tur-og friluftsområder. Perfekt for en aktiv familie. Bjønnåsen er et populært turområde både sommer og vinter og går for å ha Østmarkas beste utsikt. Her er du nesten 400 meter over havet. På toppen er det satt ut fine rasteplassbord til å nyte matpakka og noe varmt i koppen. Flott utsikt mot Oslo vestover og nordover mot Nittedal og Hakadal.

Blystadliahagen i Rælingen tilbyr utleie av parseller på ca. 16kvm for dyrking av grønnsaker, samt mindre plasser for pallekarmer. Prosjektet drives av Blystadlia Miljøforum og tilbyr tilgang til



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Blystadlia Linje 300, 300E, 360	8 min 🚶 0.6 km
🚊	Strømmen stasjon Linje L1	9 min 🚗 4 km
🚊	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 🚗 24.1 km
✈️	Oslo Gardermoen	34 min 🚗

DAGLIGVARE

	Kiwi Blystadlia PostNord	5 min 🚶 0.3 km
	Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	19 min 🚶 1.5 km

VARER/TJENESTER

🏪	Strømmen Storsenter	8 min 🚗
💊	Boots apotek Strømmen	8 min 🚗

SPORT

⚽	Blystadlia skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.6 km
⚽	Sandbekkhallen Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.8 km
🏊	Fresh Fitness Strømmen	7 min 🚗
🏊	CrossFit Lillestrøm	8 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Sandbekken utfartsparkering	16 min 🚶
---	-----------------------------	----------



vann, redskaper og en sosial møteplass. Leieprisen er ca. 600 kr per år for en full parsell (per 2024), og det er ofte ledige plasser.<https://www.blystadliahagen.no/>

Marikollen idrettspark ligger en rask kjøretur unna borettslaget og er et fantastisk område med naturlig glede for alle som synes det er best å være ute. Anlegget består av alpin- og hoppanlegget Marikollen skisenter samt fotballbaner (også kalt Rælingen stadion). Her er det noe for

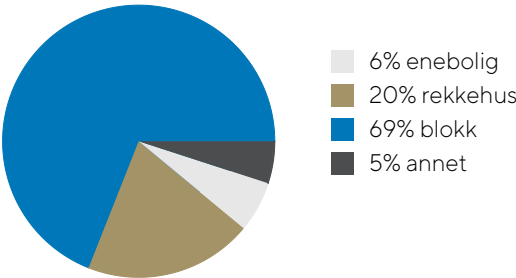
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

alle, om man ønske rolige rusleturer, lange skiturer i opplyste lysløyper eller teste skøytekunnskapene på kalde vinterdager. Her finner du også en hyggelig varmetue/café hvor du kan nyte nystekte vaffer, pølser og varm eller kald drikk når du trenger en pause. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet et nytt skilek- og akeområde for de aller minste. Anlegget har gode parkeringsmuligheter og er et gunstig utgangspunkt for turer innover marka

Rett ved idrettsanlegget ligger Marikollen ungdomsskole. Fra leiligheten er det kort vei til både Blystadlia skole og Sandbekken ungdomsskole. Det er også flere videregående skoler innen rekkevidde, for eksempel Rælingen, Skedsmo, Strømmen og Lillestrøm. For de med barnehagebarn, er det kort vei til flere barnehager i kommunen som for eksempel Mårbakken, Elgen og Løvenstad barnehage.

Skal du benytte deg av kollektivtrafikk er det nærmeste busstoppet på "Blystadlia". Fra Lillestrøm kan du ta toget videre i retning Oslo (10 minutter) og Oslo Lufthavn (12 minutter). Det går også pendlerbuss til Oslo. Tar du bilen kan du kjøre til Lillestrøm på 8 minutter, Oslo sentrum på 25 minutter og Oslo Lufthavn på 35 minutter.

BOLIGMASSE



Den daglige handelen kan enkelt gjøres ved Kiwi i Grevlingvegen. Ønsker du et bredere utvalg kan du ta turen inn til Lillestrøm sentrum. Kombinasjonen av shoppingssenter og mange små spesialbutikker gjør en handletur i Lillestrøm sentrum til en trivelig opplevelse. Det er et stort utvalg av gode restauranter og hyggelige kaféer. For kulturelle sjeler har Lillestrøm Kultursenter et variert og innholdsrikt program året rundt med forestillinger, og konserter for både små og store. For den filminteresserte har Lillestrøm Odeon kino med seks kinosaler. Strømmen Storsenter og Lørenskog med både Triaden og Metro senter ligger også godt innen rekkevidde

Bebyggelse
Område består primært av blokkbebyggelse.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du

SKOLER

Blystadlia skole (1-7 kl.)	11 min
178 elever, 11 klasser	0.3 km
Løvenstad skole (1-7 kl.)	4 min
264 elever, 14 klasser	2.3 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
349 elever, 16 klasser	1.3 km
Lørenskog videregående skole	8 min
850 elever, 39 klasser	4.9 km
Strømmen videregående skole	9 min
515 elever, 45 klasser	4.7 km

BARNEHAGER

Blystadlia barnehage (0-5 år)	6 min
98 barn	0.4 km
Løvenstad barnehage (1-5 år)	21 min
68 barn	1.6 km
Kurland barnehage (1-5 år)	25 min
77 barn	1.9 km





ROMSLIG STUE OG
SPISESTUE MED
UTGANG TIL
TERRASSEN





VESTVENDT OG
SOLRIK TERRASSE PÅ
HELE 18 KVM





FIN UTSIKT OG GODE
SOLFORHOLD PÅ
TERRASSEN



KJØKKEN

Praktisk kjøkkeninnredning på to sider, med god skap -og benkeplass og tilgang til innvendig bod/vaskerom med ekstra lagringsplass.

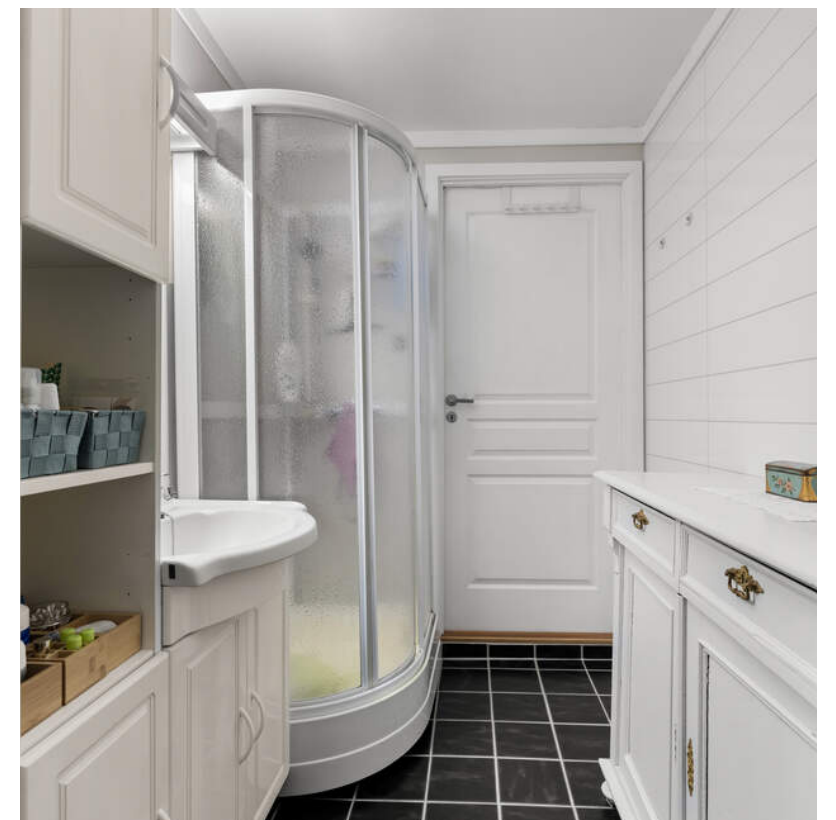


VASKEROM/BOD

Leiligheten har separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider montert.



FLISLAGT BAD MED
VARMEKABLER I
GULVET

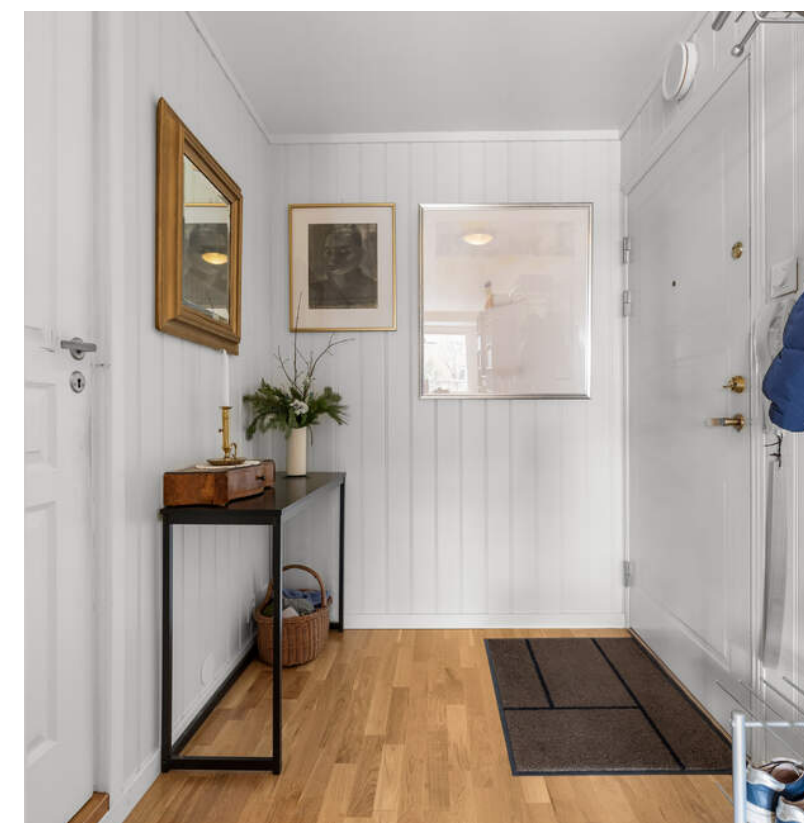




ROMSLIG OG
PRAKTISK
HOVEDSOVEROM MED
WALK-IN
/KONTORPlass



LYS ENTRÉ MED Plass
TIL YTTERTØYET





Det medfølger fast
garasjeplass i felles anlegg,
kjellerbod og skap i låst rom.

PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:

Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.

Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.

Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG3:

- Innerdører: Det er plastkarm på en innerdør, noe som er brannfarlig. Innerdører er noe slitte.

TG2:

Vinduer og dører Over halvparten av forventet levetid er nådd.

Etasjeskille og gulv på grunn På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt

avvik på inntil 28 mm. Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er noe slitt og har noen fuktskader.

Kjøkken - Avtrekk Ventilator med omluft (kullfilter) er en

løsning som gir TG-2 i henhold til NS

3600. Avløpsrør Over halvparten av forventet levetid på

opprinnelige avløpsrør er nådd.

Vannledninger Over halvparten av forventet levetid på vannrør

er nådd. Varmtvannsbereder Varmtvannsberederen er over 20

år har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad - Overflater Gulvet er flatt og uten fall mot sluk,

men det er en membranoppkant ved dør. Det er enkelte små

hakk i gulvfliser. Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk Sluk

er ikke inispisert. Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke

synligmembran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som

gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr Servanten er krakelert.

Våtrom: Bad - Ventilasjon Ventilasjonsanlegget er satt i

"dvalemodus" på dagtid og er derfor ikke

vurdert. TG-IU. Det er ikke etablert luftespalte i dør. TG-2

Våtrom: Vaskerom - Overflater Det er for liten høydeforskjell

fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved

terskel. Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig

membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør

tettheten usikker i tiden som kommer. Våtrom: Vaskerom -

Ventilasjon Ventilasjonsanlegget er satt i "dvalemodus" på

dagtid og er derfor ikke

vurdert.

TG-IU

Ventilasjon Ventilasjonsanlegget er satt i "dvalemodus" på

dagtid og er derfor ikke vurdert.

El. varme Ikke vurdert.

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt

trebindingsverk. Liggende panel og teglstein på fasader. Taket

er flatt.

Etasjeskille er betongdekke.

Vinduer og dører:

Malt profilert entrédør med trekarm.

Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.

Leiligheten har malte profilerte- og malte innerdører.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, belegg og fliser på våtrom.

Vegger: Malt strie og malte plater.

Himling: Malte flater.

Oppgraderinger/vedlikehold:

Terrassen er renovert i 2024.

Vinduer er ifra 1997 og 2004.

Balkongdør er ifra 2004.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 20.11.24, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Det medfølger garasjeplass i felles anlegg.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av: Entré, bad, vaskerom,

2 soverom, garderobe, stue og kjøkken.

Terrasse på ca. 18 kvm.

Det er bruksrett til kjellebod på ca. 4 m² og felles skap.

Det medfølger én garasjeplass.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 78 kvm

- BRA-b (innglasset balkong):

- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

- Totalt BRA: 82 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 18 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje + kjellerbod:

- Totalt BRA: 82 m²

- BRA-i: 78 m²

- BRA-e: 4 m² (kjellerbod)

- TBA: 18 m² (terrasse)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS

3940:2023.

Standard

Leiligheten rom for rom:

Entré:

Du ønskes velkommen inn til en lys entré med plass til å henge

fra seg jakken og sette fra seg skoene. Entreen har lysmalte

vegger og prakettgulv som strekker seg videre inn til stue og

spisestue. Det er monert felles callinganlegg ved ytterdøren.

Stue og spisestue:

Leiligheten har en romslig stue med god plass til både

spisebord, sofakrok og oppbevaringsmøblement. Stuen har

lyse vegger og parkettgulv, og store vinduer mot terrassen

som gir hyggelig utsyn og naturlig lysinnslipp.

Kjøkken:

Kjøkkenet har delvis åpen løsning til stue og spisestue, men er

likevel tilbaketrukket i eget rom. Praktisk kjøkkeninnredning på

to sider, med god skap -og benkeplass og tilgang til innvendig

bod med ekstra lagringsplass. Kjøkkenet har profilerte hvite

fronter, sort laminat benkeplate og stålplater mellom benk og

overskap. Utstyrt med dobbel oppvaskkum nedfelt i benken,

ventilator med malte profilerte fronter, laminat benkeplate,

oppvaskkum, ventilator med kullfilter, og har opplegg for

komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og ekstra fryseboks.

Terrasse:

Fra stuen kommer du videre ut til en stor og solrik terrasse

med flott utsikt over området. Terrassen måler hele 18 kvm og

er overbygd med levegger mot naboer, noe som gir en lun og

privat uteplass. Det er lagt fliser på gulvet. Her kan du nyte

gode solforhold utover kvelden, og det er plass til både

sittegruppe, spisebord og grill.

Baderom:

Flislagt baderom med praktisk oppbevaringsmøblement,

servant og speil m/ tilknyttet lys, gulvmontert toalett og

dusjkabinett. Badet har flislagt gulv med varmekabler og

veggene har plater og malt strie. De er mekanisk avtrekk i

rommet.

Vaskerom:

Leiligheten har separat vaskerom med opplegg for

vaskemaskin og varmtvannsbereder montert. Dette er også et

praktisk rom for lagring av diverse utstyr du ikke ønsker å ha

stående fremme. Rommet har flislagt gulv og strie på veggene,

og det er mekanisk avtrekk.

Soverom:

Det er to fine soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er av

god størrelse, og har praktisk romløsning med mulighet for

walk.in garderobe eller kontorplass. Rommet har også

garderobeskap for oppbevaring, og det er plass til

dobbeltseng. Det minste soverommet er etablert i deler av

stuen, og passer fint som barnerom eller soveplass til gjester.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovn.

Varmekabler på bad.

Energimerking

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.

PLANTEGNING

Elgtråkket 1F
1. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 28 600 kvm, Eierform: Eiet tomt

Parkering

Det medfølger garasjeplass i felles anlegg.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Elgtråkket borettslag, Orgnr.: 953417766
Andelsnr.: 152
Forkjøpsrettgebyr: 7981
Andel fellesgjeld: 380586, Andel fellesformue: 43844, Total gjeld: 107987615, Oppdatert pr: 30.11.2024
Forkjøpsrett: Ja.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:
Regnskapet for 2023 viser et negativt driftsresultat på kr. -5 779 527,- og er negativt årsresultat på kr. -7 682 406,-.

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Forretningsfører

BORI BBL

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Det er lov med dyrehold som hund og katt men det skal signeres en dyrekontrakt. Dyrehold er ikke tillatt ved framleie.

Forsikring

Protector Forsikring
Polisenummer: 3051111

Felles byggforsikring i borettslaget. Alle beboerne må tegne

egen innboforsikring.

Sikringsordning

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 915 748 per 31.12.22
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 662 991 per 31.12.22

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 6 716,-
Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, stipulerte avdrag og renter, felles strøm, felles byggforsikring, kabel-tv, drift og vedlikehold m.m.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 10.02.26 kr 415 334,-
Andel fellesformue pr 10.02.2026 kr. 32 193,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 10.02.2026 kr. 117 847 258,-

Spesifikasjon av lån:
Bank: BOLIGBANKEN ASA
Type lån: Annuitetslån
Terminer pr år: 12
Total restgjeld: 39 688 328,-
Andel saldo: 139 875,-
Info per: 31.01.2026
Løpetid: 02.12.22 - 31.12.52
Rente: 5,35%

Bank: BOLIGBANKEN ASA
Type lån: Annuitetslån
Terminer pr år: 12
Total restgjeld: 78 158 930,-
Andel saldo: 275 459,-
Info per: 31.12.2025
Løpetid: 26.05.25 - 31.12.58
Rente: 4,95%

Total andel fellesgjeld pr 10.02.2026 er kr. 415 334,-.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik leiligheten fremstår i dag. Enkelte innervegger er fjernet og det etablert ett soverom i stue. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.06.1979.

Kjerneinformasjon

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

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

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL.

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

Borettslaget

Borettslag: Elgtråkket borettslag, Orgnr.: 953417766
Andelsnr.: 152
Forkjøpsrettgebyr: 8 406,-
Forkjøpsrett: Ja.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:
Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 52 821 743, som i hovedsak skyldes kostnadsføring av vedlikehold. Underskuddet ble vedtatt overført til udekket tap. Egenkapitalen var per 31.12.2024 negativ med kr -36 814 549 som følge av at vedlikehold er finansiert med lån.

Budsjettet for 2025 viser et forventet underskudd på kr 6 575 534.

Borettslaget gjennomfører en omfattende renovering av alle terrasser. Prosjektet er lånefinansiert, noe som har medført at felleskostnadene ble økt med ca. 15,5 % fra 1. januar 2025 for å

dekke økte lånekostnader.

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1978/102290-2/8 Rettigheter iflg. skjøte Tinglyst 28.04.1978
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

1978/103529-1/8 Elektriske kraftlinjer Tinglyst 14.06.1978
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Korrekt dagboksnr. er 103529 iht gammel grunnbok og pantebokskopi
1980/100778-1/8 Bestemmelse om veg Tinglyst 12.02.1980
Med flere bestemmelser

2015/1188363-1/200 Erklæring/avtale Tinglyst 18.12.2015
Rettighetshaver:ELVIAAS
Org.nr: 980489698
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon R0016
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan for Øvre Åmodt Skog, med gjeldende reguleringsbestemmelser datert 23.10.1973. Reguleringsplaner under arbeid: Kapasitetsøkning Rælingsåsen - planlegging er igangsatt. Plantype : Detaljregulering. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 152 Orgnr. 953417766 i Rælingen kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig vei og private internveier mellom blokker. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

380 586,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
7 981,- (Forkjøpsrettsgebyr)
9 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

19 121,- (Omkostninger totalt)

399 707,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod

og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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 oppkjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Kjerneinformasjon

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Heidi Michelsen

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Tinglysing av hjemmel
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.

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

Informasjon om meglerforetaket
Aure og Valskaar AS
Org.nr. 980 132 455

Ansvarlig megler: Rune Emilsen

Samarbeidspartnere
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 samarbeidspartere 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.

Dato salgsoppgave
6.12.2024

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Elgtråkket 1 F

2014 BLYSTADLIA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet

Byggeår:

1978

BRA:

82 m²

BRA-i:

78 m²

Rapportdato:

17.2.2026 (Gyldig til 17.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

4

TG-2

15

TG-3

1

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 103 BNR: 303 ANR: 152

Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Elgtråkket 1 F
2014 Blystadlia

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39937>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll
Det anbefales en utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger noen samsvarserklæring.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Innerdører	Det er plastkarm på en innerdør, noe som er brannfarlig. TG-3. Innerdører er noe slitte. TG-2

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 28 mm.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er noe slitt og har noen fuktskader.
Kjøkken - Avtrekk	Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Vannledninger	Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad - Overflater	Gulvet er flatt og uten fall mot sluk, men det er en membranoppkant ved dør. Det er enkelte små hakk i gulvfliser.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Sluk er ikke inspisert. Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Servanten er krakelert.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Ventilasjonsanlegget er satt i "dvalemodus" på dagtid og er derfor ikke vurdert. TG-IU. Det er ikke etablert luftespalte i dør. TG-2
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom – Ventilasjon	Ventilasjonsanlegget er satt i "dvalemodus" på dagtid og er derfor ikke vurdert. TG-IU. Det er ikke etablert luftespalte i dør.
Overflater på innvendige gulv	Parkett i stue er ufagmesig skjøtet.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ventilasjon	Ventilasjonsanlegget er satt i "dvalemodus" på dagtid og er derfor ikke vurdert.
El. varme	Ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
- Enkelte innervegger er fjernet og det etablert ett soverom i stue.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.2.2026	17.2.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Heidi Michelsen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Firma:

Tittel:

Roy Bekkesletten

Takstmann Roy Bekkesletten AS

Telefon:

Epost:

Adresse:

41624600

roy@bekkesletten.no

Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:

Elgtråkket 1 F, 2014 Blystadlia

Kommunenr:

3224

Gårdsnr:

103

Bruksnr:

303

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

152

Leilighetsnr:

Byggeår:

1978

Boligtype:

Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk. Liggende panel og teglstein på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Leilighet					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	78 Romfordeling: Entré, bad, vaskerom, 2 soverom, garderobe, stue og kjøkken.	0	0	18
Kjeller	4	0	4 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	82	78	4	0	18

Kommentar til arealberegning	
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.	
Utover ovennevnte areal er det:	
1 skap i felles bod.	
1 biloppstillingsplass i fellesgarasje.	

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Terrasse med flislagt betongdekke. Størrelse ca 18 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er renoveret i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører	
Beskrivelse	
Malt profilert entrédør med trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent alder på entrédør. Vinduer er i fra 1997 og 2004. Balkongdør er i fra 2004.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 settes på grunn av alder og slitasje.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 28 mm. TG-2 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avretting av etasjeskille bør utbedres sammen med eventuelle oppgraderinger av gulvoverflater.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og stålplater mellom overskap og benkeplate.	
Kjøkkeninnredningen er noe slitt og har noen fuktskader.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utskifting av kjøkkeninnredning bør påregnes på sikt.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Enkelte innervegger er fjernet og det etablert ett soverom i stue.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpsrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 40 Amp. 7 kurser. Overspenningsvern.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent når sikringer er skiftet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
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. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales en utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger noen samsvarserklæring.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I henhold til NS 3600 anbefales det at varmtvannsberedere over 20 år bør skiftes ut pga. alder.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Ventilasjonsanlegget er satt i "dvalemodus" på dagtid og er derfor ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å kontrollere ventilasjonsanlegget når det går i "normalmodus".	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Malte strie og baderomsplater på vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er flatt og uten fall mot sluk, men det er en membranoppkant ved dør. Det er enkelte små hakk i gulvfliser.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etablere fall på badegulv.	

Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er derfor ikke inspisert. Rørforinger gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales at rørforinger gjennom gulv og vegger utbedres.	

Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Bad med baderomsinnredning, servant, wc og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Servanten er krakelert.	

Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjonsanlegget er satt i "dvalemodus" på dagtid og er derfor ikke vurdert. TG-IU. Dette punktet må ses i sammenheng med punkt "Ventilasjon". Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømning til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å kontrollere ventilasjonsanlegget når det går i "normalmodus". Det anbefales å etableres tilluft.	

Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

6.12 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Malt strie vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør med en høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør på minimum 25 mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales at rørføringer gjennom gulv og vegger utbedres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjonsanlegget er satt i "dvalemodus" på dagtid og er derfor ikke vurdert. Dette punktet må ses i sammenheng med punkt "Ventilasjon". Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømming til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etableres tilluft.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet ikke har dusj. Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Innerdører

Beskrivelse	
Malte profilerte- og malte glatte innerdører.	
Oppsummering	TG-3
Det er plastkarm på en innerdør, noe som er brannfarlig. Innerdører er noe slitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innerdør med plastkarm anbefales utskiftet. Dørblad til bad anbefales utskiftet. Øvrige innerdører anbefales malt.	
Utbedringskostnader	Under 20 000

6.14 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Parkett og belegg.	
Oppsummering	TG-2
Parkett i stue er ufagmesig skjøtet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere en overgangslist på parkett i stue.	

6.15 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malt strie og malte plater.	
Oppsummering	TG-1

6.16 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
Oppsummering	TG-1

6.17 El. varme

Beskrivelse	
Det er varmekabler på bad. Panelovner.	
Oppsummering	TG-IU
Ikke vurdert.	

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenrklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig. Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier. Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse	Elgtårket 1F	Postadress	Blv Stadla
Bruksenhetsnummer	Antal 152	Boligtype	Leilighet
Antall våtrom	1	Byggår	1978
		Areal	78

Informasjon om selger

Hovedselger	Heidi Michelsen		
Medselger		Medselger	
Medselger		Medselger	

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de helt eller delvis med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja ☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

Ikke i min tid som eier, har det vært noen problemer med badet.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.
☐ Faglært ☐ Ufaglært

Vet ikke

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Vet ikke. Arbeidet utført før jeg overtok som eier.

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Side 2 av 12

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt eller utettheter?
☐ Ja ☒ Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Ny veranda. Etterisolering og nytt panel.

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Alliero

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Side 3 av 12



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i byggets kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

Vet ikke. Itifelle, ikke i min tid som eier

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget:

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

☐ Ja ☒ Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Side 4 av 12



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Flere kontaktpunkter.

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Et firma på Strømmen. 10 år siden. Papirer på arbeidet ikke tilgjengelig.

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Side 5 av 12

Rør

10

Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei

10.1

Beskriv feilen og omfanget:

11

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei

11.1

Beskriv feilen og omfanget:

12

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei

12.1

Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.2

Fortell kort hva som ble gjort:

12.3

Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Side 6 av 12

Ventilasjon og oppvarming

13

Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

13.1

Beskriv feilen og omfanget:

14

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

☐ Ja ☒ Nei

14.1

Beskriv feilen og omfanget:

15

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei

15.1

Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.2

Fortell kort hva som ble gjort:

15.3

Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Side 7 av 12



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

☐ Ja ☒ Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

Side 8 av 12



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja ☒ Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

☐ Ja ☒ Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:

Side 9 av 12

Ufaglært arbeid

22

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?
Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☐ Nei

22.1

Beskriv hva som ble gjort og når:

Ikke

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

☐ Ja ☒ Nei

23.1

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet rom til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

24.1

Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

24.2

Fortell kort hva som ble gjort:

24.3

Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

24.5

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

Side 10 av 12

Planer og godkjenninger

25

Er utleiedelen godkjent av kommunen?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

26

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei

26.1

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27

Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei

27.1

Fortell kort hva som ble gjort:

28

Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

28.1

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29

Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

29.1

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.

Side 11 av 12



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen for kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklærings skjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

☒ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring


Signatur hovedselger


Dato og sted

Side 12 av 12

ORDENSREGLER

for

A/L ELGTRÅKKET BORETTSLAG

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet.

Det er i alles interesse at leietakerne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av leietakers opptreden. Dette innebærer at leietakerne plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Hver husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt. Ordensreglene er en del av husleiekontrakten.

Husk at reglenes formål er å sikre leieboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

1. Ytre orden

Alle borettshavere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Borettshavere må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Vern om plener og beplantninger.

Ballspill på plenene er tillatt for småskolebarn og yngre. Større barn henvises til idrettsforening med fotballbane eller andre brukbare plasser i nærheten.

Sykling må skje med største forsiktighet.

For utvendig utsmykking som markiser, utvendige blomsterkasser, belysning, maling m.v. må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes.

Glass, spisse gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelkassene/ sjakter.

Borettsshavers kjøretøy skal alltid parkeres på anvist plass. Gjesteparkering skal bare skje på opparbeidede gjesteparkeringsplasser. Det er strengt forbudt å parkere på interne boligveier. Bare ren nødkjøring er tillatt. Eiere av utrangerte kjøretøyer eller andre defekte gjenstander skal fjerne dette fra borettslagets område. Det samme gjelder også campingvogner og hengere. Vask av biler skal bare skje på dertil egnede plasser.

For garasjer og parkeringsplasser gjelder også egen instruks - se denne.

2. Indre orden - rengjøring

Innganger, trapper og fellesrom skal rengjøres av alle leieboere etter tur. Det er en selvfølge at vask av dører, vinduer, lister, gelender m.v. følger rengjøringsansvaret. La ikke andre gjøre rent for deg og dine.

Ansvar for trappevask har hver leieboer to ganger i uken (onsdag og lørdag) annen hver uke fra og med egen avsats til underliggende etasje. Inngangsplatået m/ ytre gang vaskes tilsvarende av 1.etasjes leieboere. Trapp fra 1.etasje til underetasje vaskes av underetasjes leieboere.

Ansvar for orden og rengjøring av fellesrom, snørydding foran inngangsdørene, feiing om sommeren og låsing av ytterdørene senest kl. 22.00 har alle leieboere etter tur.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid lyset etter bruk.

Kjellerdørene skal holdes låst hele døgnet.

De som har gjester etter kl. 22.00 må sørge for at ytterdørene låses når gjestene går.

Alt avfall som kastes i nedkastluken skal være forsvarlig innpakket. Glass, spisse gjenstander, olje og/ eller annen særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i nedkastluken. Kun husholdningsavfall skal kastes i nedkastluken. Annet avfall kan beboere rådføre seg med vaktmester om. Større gjenstander eller større mengder avfall må beboer selv besørge fraktet til den kommunale søppelfyllplassen.

Skotøy, regntøy og andre klesplagg og gjenstander skal ikke hensettes i oppgangene utenfor inngangsdørene.

Vinterlagring av sykler (dog ikke motorkjøretøyer), hagemøbler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av tillitsvalgte og forelegges styret til godkjenning.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryses.

Vaskemaskin/ oppvaskmaskin m.v. må monteres forskriftsmessig av autoriserte fagfolk. Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator til luftekanalene.

3. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og/ eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

Dyrehold er ikke tillatt ved framleie.

Kontrakten regulerer forholdene mellom partene. Se vedlegg.

4. Ro i leiligheten

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn og sjener ikke andre i utide og unødig. Boring, snekring og annet støyende arbeid i vegger, gulv og tak kan kun foregå i følgende tidsrom:

Mandag t.o.m. fredag fra kl. 08.00 til 20.00
Lørdag fra kl. 10.00 til 17.00
Søndag fra kl. 12.00 til 17.00
På alle bevegelige helligdager og høytidsdager er all boring, snekring og annet støyende arbeid ikke tillatt å utføre.

Terrassen anses som en del av leiligheten.

For å gi musikk- og sangundervisning i leiligheten må det innhentes samtykke fra styret. foresatte må påse at barna ikke oppholder seg og leker i kjelleren eller oppgangene." Foreldre må påse at barna ikke oppholder seg og leker i kjelleren eller oppgangene.

5. Tillitsvalgte

Som et ledd i den daglige funksjonen av borettslaget er det opprettet en ordning med bloktillitsvalgte som er et bindeledd mellom beboerne og styret.

Det foreligger egen instruks for bloktillitsvalgte.

6. Generelt

Leilighetsinnehaverne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, framleietakere, eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. Jfr. Husleielovens §§20 og 21.

Disse ordensregler m/vedlegg er en del av husleiekontrakten. Mistlighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til borettslshaverne ved rundskriv gjelder på samme vis som ordensregler.

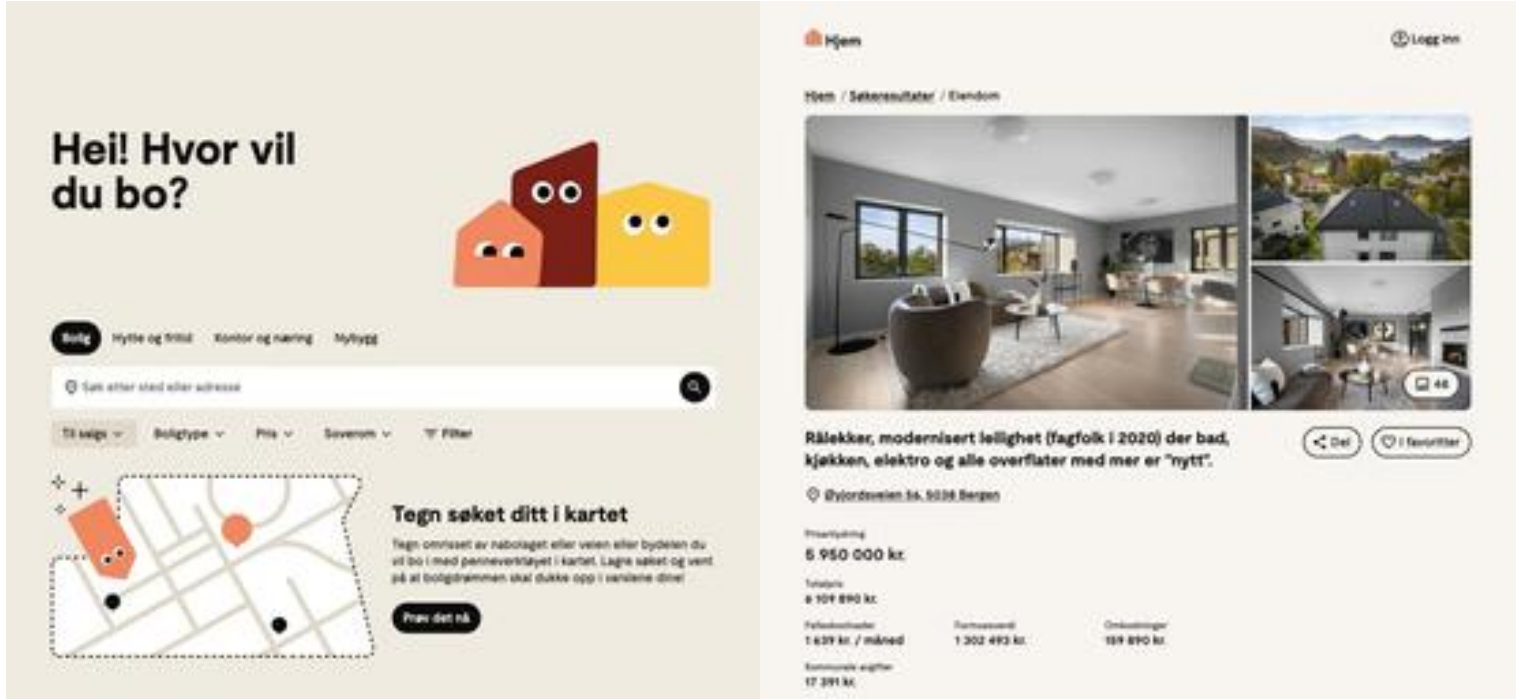
Twister mellom borettslshaverne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av bloktillitsvalgt og/ eller styret.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Blystadlia mai 2002

A/L ELGTRÅKKET BORETTSLAG
STYRET

Vedlegg:
Instruks for bruk av garasje



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonse er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

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 budgivningsplattform, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Elgtråkket 1F, 2014 BLYSTADLIA. Gnr. 103, bnr. 303, andelsnr. undefined, org.nummer 953417766 i Elgtråkket borettslag, oppdragsnr.: 57240205
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91 66 33 83, e-post: re@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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.: _____

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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. For 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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater



proaktiv.no



Rune Emilsen

Partner/Eiendomsmegler
MNEF
91 66 33 83
re@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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