NORDVIK

Bjørnefaret 3F

1 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bjørnefaret 3F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
18	Tilstandsrapport
33	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
100	Bilder
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig 2-roms | Umiddelbar nærhet til matbutikk | Solrik balkong på ca.18kvm | Garasjeplass med elbil lader | 2 boder

Prisantydning	**3 150 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 357 158,-**
Fellesgjeld	**197 662,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 557,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Bjørnefaret 3 F er en pen 2-roms andelsleilighet med alkove og god planløsning.

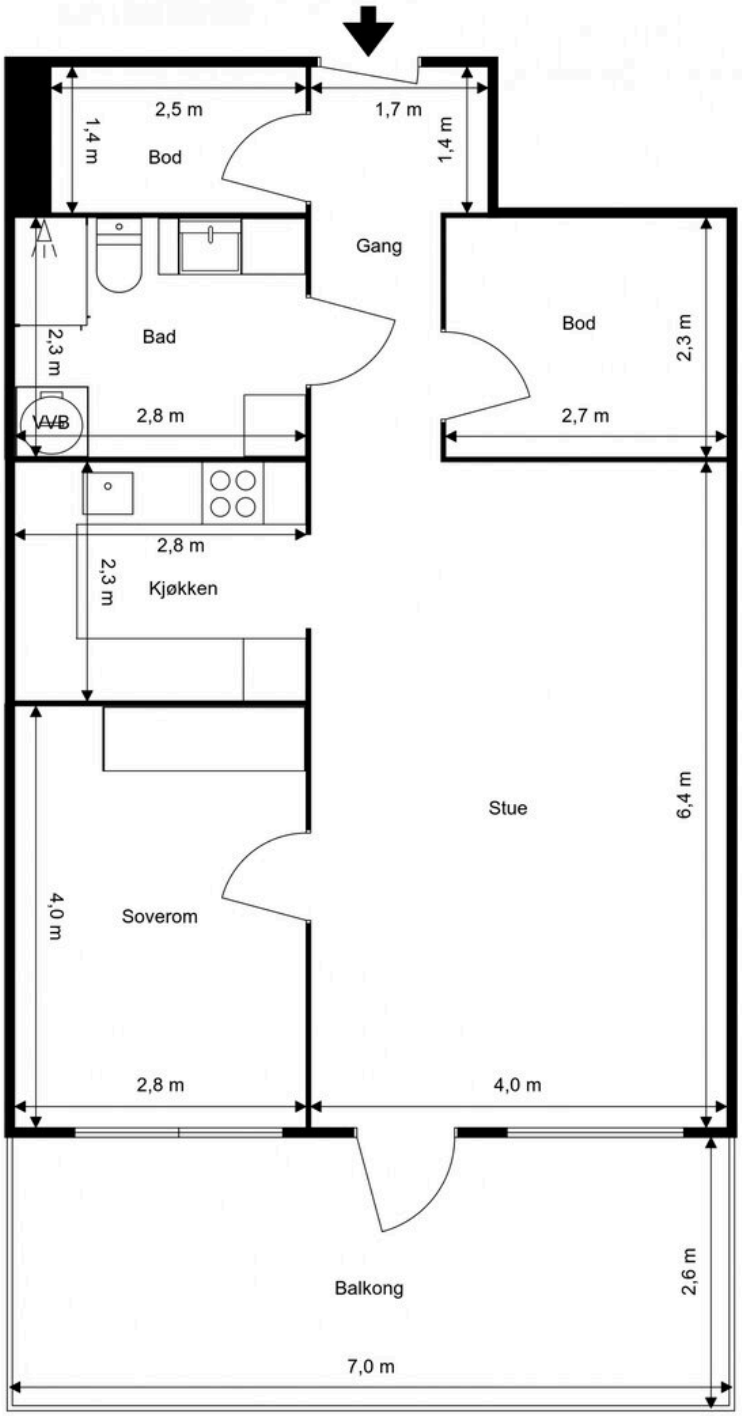
Kort fortalt
Lys og romslig 2-roms andelsleilighet.
Stor, solrik balkong på ca. 18 kvm med markise og strømuttak.
Entré med downlights og gulvvarme.
Kjøkken med god benke- og lagringsplass.
Innbydende stue med downlights
Bad med gulvvarme og dusj
Lyst soverom med åpen garderobeløsning.
Bod som brukes som kontor (Ikke godkjent for varig opphold)
Innvendig bod og skapplass i felles kjølerom.
Fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Ladestasjon
Meget barnevennlig og attraktivt område.
Kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og flotte turmuligheter.
Ingen dokumentavgift

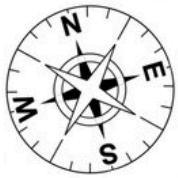
Velkommen til visning

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Bjørnefaret 3F
U1. Etasje





FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Bjørnefaret 3F

Nabolaget Blystadlia - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ... 320 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 444 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min 5.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	12 min 5.9 km

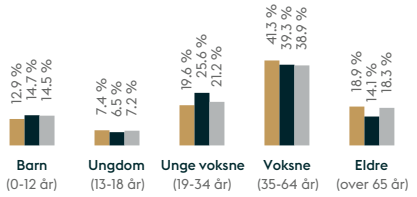
Offentlig transport

Blystadlia Linje 300, 300E, 360	3 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 6.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 21.4 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Blystadlia barnehage (1-5 år) 79 barn	4 min 0.3 km
Kurland barnehage (1-5 år) 79 barn	18 min 1.6 km
Løvenstad barnehage (0-6 år) 66 barn	19 min 1.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Blystadlia skole	3 min
Sandbekkhallen	9 min
Fresh Fitness Strømmen	10 min
CrossFit Lillestrøm	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk

Lite trafikk 92/100

Trygghet der barna ferdes

Trygge 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0191/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjørnefaret 3F, 2014 BLYSTADLIA
Gnr 103, bnr 319 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 254 i Bjørnefaret Borettslag, org.nr. 954356051

Selger
Karoline Skovholt

Kjøpesum og omkostninger
3 150 000,- (Prisantydning)
197 662,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 347 662,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 357 158,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 366 658,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 67 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og 2 boder.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 18 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utover nevnte arealer er det ett lagringskapasitet på ca 0,4 m² og garasjeplass i felles garasjeanlegg på ca 11 m²

Kommentar til areal og takstmanns konklusjon:
Gang: Takhøyde på 2,29 m. Stue: Takhøyde på 2,22 - 2,31 m. Kjøkken: Takhøyde på 2,29 m. Bad: Takhøyde på 2,33 m. Soverom: Takhøyde på 2,17 - 2,27 m. Bod 1: Takhøyde på 2,29 m. Bod 2: Takhøyde på 2,39 m.

Solforhold
Verandaen er sørvendt, så den har sol nesten hele dagen.

Innhold
Leiligheten befinner seg i blokkens underetasje og inneholder: Stue, kjøkken, bad , entré, alkove, soverom og bod
Tilhørende leiligheten er 1 skap i felles kjølerom.

Standard
Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong som er sør vendt på 18 m².

Kjøkken: Parkett på gulv, og laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert

oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, stoppekran, bereder, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Garderobeskap. Det er gulvvarme på soverommet.

Bod/alkove: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

Bod 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling

Parkering
Garasjeplass i felles garasjeanlegg på ca 11 m² - Garasjeplass nr. 254
Medfølger ladestasjon. Det vil være et oppstartspris på 599kr for ny eier når abonnement bestilles. Nåværende eier betaler 399 + strømbruk som varierer per mnd.
Man oppretter et eget ladeabonnement gjennom Joulia.

Gjesteparkering på anviste plasser.

Modernisering og påkostninger
2026: Slipt kjøkkenbenkeplaten i tre og behandlet med Rubio Monocoat Oil Plus 2C Charcoal, en matkontaktgodkjent hardvoksolje.
2020: Nytt dusjkabinett
Flere av oppgraderingene i boligen er gjort før nåværende eier kjøpte: kjøkkenet er fra 2014, deler av vinduene fra 2016, entrédøren fra 2019, og borettslaget rehabiliterte fasade og terrasser med nye fliser og rekkverk (ferdigstilt 15.02.2018).

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2020: Tok bort badekar og satt inn dusjkabinett. 2007: bad pusset opp av en tidligere eier på egeninnsats,
uten dokumentasjon.

4. Ja
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Byttet en trådløs lysbryter. E1 ELEKTRO har sjekket og gitt samsvarserklæring.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Joulia/aneo som borettslaget bruker til de som ønsker å ha ladeabonnement
til bilen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2026: pusset kjøkkenbenk og oljet.

11.
Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Mangler en liten strek med fliser bak dusjkabinettet. Var opprinnelig badekar med silikonkant rundt, så skal ikke ha vært
noe rennende vann i det området.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Fikk bekreftet av mycoteam at det var sølvkre når jeg flyttet inn. Brukte limfeller og ikke hatt problemer etter det.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein, er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører: Balkongdør værslitt, vinduer subber i karm
Etasjeskille og gulv på grunn: Skjevheter i overflate
Kjøkken – avtrekk: Redusert effekt
Avløpsrør: Høy alder – usikker fremtidig funksjon

Vannledninger: Høy alder – usikker fremtidig funksjon
Skadedyr/fukt: Registrert eller tidligere registrert skadedyr/fuktinsekter
Varmtvannsbereder: Høy alder – usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon: Redusert/manglende funksjon
Våtrom – vegg/himling: Riss/sprekker, borehull, manglende fliser/fuger, misfarging og svertesopp/muggsopp
Våtrom – membran/tettesjikt/sluk: Alder tilsier usikker fremtidig funksjon
Våtrom – sanitærutstyr: Fuktskade/svellinger – manglende synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom – dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler har fått TG3

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen bygningsdeler har fått TGIU

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere teknisk informasjon.Anbefales å leses i sin helhet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Vaskemaskin medfølger ikke
- Følger med ved salg: To svarte kommoder som står på soverommet, hvit kommode i gangen med sko hylle og hvit skoskap som står i bod.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv i stue, kjøkken, bad, kontor og panelovn på vegg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 914 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 557,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, grunnpakken tv og internett, strøm til fellesområder, samt nedbetaling av andelens fellesgjeld i henhold til regnskapet.

Felleskostnader kr 3 306,-
Stipulerte avdrag kr 398,-
Stipulerte renter kr 853,-

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 801 280,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 205 121,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har fellesavtale med Telia om TV og internett, inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Bjørnefaret Borettslag

Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia
www.Bjornefaret.no

Borettslaget ble stiftet i 1978. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av burettslova og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for
andelseierne. Borettslaget er registrert i foretaksregistret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 356 051. Borettslaget består av 272 andelsleiligheter fordelt på 5 blokker. Eiendommen har gårdsnummer 103, bruksnummer 319 i Rælingen kommune. Borettslaget eier tomten.

For ytterligere informasjon henvises det til borettslagets hjemmesider, eller direkte kontakt med styret.

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

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett.
BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.
Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.
Frist: 15.09.2026

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.
BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 197 662,-pr. 31.08.2026

HANDELSBANKEN
Estimert totalt lånebeløp: 61 744 476,-
Rente per mnd. 2025 er: 5,40% flytende.
Type lån: Annuitet

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 679,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for Bjørnefaret Borettslag 2025 betydelig bedre enn året før.

Driftsinntekter: 17,46 mill. kr, opp fra 15,83 mill. kr i 2024.
Driftsresultat: 8,10 mill. kr, mot 4,49 mill. kr i 2024.
Årsresultat: +4,65 mill. kr, mot +0,85 mill. kr i 2024.
Disponible midler: 6,40 mill. kr ved utgangen av 2025, mot 3,09 mill. kr året før.
Bankinnskudd: ca. 5,90 mill. kr.
Langsiktig gjeld: 62,72 mill. kr, med rente på 5,15 %.
Udekket tap/negativ egenkapital: -1,86 mill. kr, men dette er kraftig forbedret fra -6,51 mill. kr i 2024. Regnskapet forklarer at dette skyldes tidligere vedlikehold finansiert med lån, og at egenkapitalen forbedres gjennom fremtidige overskudd.
2026: Det budsjetteres med et overskudd på 1,55 mill. kr, uten planlagt økning i husleien.

Økonomien ser ut til å ha bedret seg vesentlig i 2025, med høyere overskudd og nesten dobling av disponible midler.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad opptil 2 ganger i året.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdene mellom partene. Se vedlegg.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3439685-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 35 483 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke

hver enkelt andel/seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Fra stuen er det utgang til en av leilighetens perler; den romslige balkongen på ca. 18 kvm. Her kan man nyte gode solforhold. Balkongen er romslig, har rekkverk i stålkonstruksjon og balkong er rehabilitert i regi av borettslaget(2016). Fellesområdet er pent opparbeidet med plenareal, lekeplass, asfalterte internveier og gjesteparkering.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde i Blystadlia i Rælingen kommune. Området har umiddelbar nærhet til Østmarka, skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon, samt kort vei til idrettsanlegg og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Like ved boligen er det både svømmehall, skøytebane, lysløype, fotballbane og lekeapparater.

Blystadlia er omkranset av store skogs- og turområder, med flotte turstier til blant annet Bjønnåsen og Ramstadslottet. Det er gangavstand inn til Åmotdammen, en av Rælingens mest populære badeplasser, og det finnes også flere vann innover marka. Videre er det turvei over til Marikollen idrettspark med alpinbakke, lysløyper, skøytebane og en koselig varmestue.

Fra Blystadlia er det også kort vei til Lillestrøm. Du kan blant annet sykle ned til Nebbursvollen friluftsbad, et flott badested med basseng, grøntområder og kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Blystadlia og Coop Extra Løvenstad. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Triaden. Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde, med flere butikker, fine restauranter, kino og andre bymessige fasiliteter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Blystadlia og ligger ca. 3 min gange fra boligen. Buss "360" går hvert femtende minutt til Lillestrøm. Buss "300" tar deg til Oslo på ca 35 minutt og går hvert tiende minutt. Med bil tar det ca. 9 min til Lillestrøm, 7 min til Strømmen, 19 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn. Lillestrøm stasjon har et godt og rimelig parkeringstilbud til pendlere og togreisende. I Dampsagveien er det 242 utendørs parkeringsplasser, samt 320 innendørs parkeringsplasser i Stillverksveien som ligger like ved togstasjonen. Mer informasjon om priser finnes på banenor sine hjemmesider. I tillegg er det sykkelhotell for den litt mer sporty.

Eiendommen har gangavstand til Blystadlia barneskole (1-7 trinn) og kort vei til Sandbekken ungdomsskole (8-10 trinn). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Elgen, Blystadlia og Løvlia barnehage er blant noen av barnehagene i området.

Blystadliahagen, en hage for store og små. Det er et godt tilbud for beboerne rett utenfor blokka hvor det er muligheter for å leie parsellhage for de som ønsker å dyrke selv eller har grønne fingre. Du kan lese mer om dette på https://www.blystadliahagen.no/

Bebyggelse
Blokkbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for blokk A 2, datert 28.08.1980. Følger vedlagt.

Midlertidig brukstillatelse fra 28.08.1980 for blokk A 2, oppgang F–G, leiligheter 253–272 (20 leiligheter). Det står konkret hvilke arbeider som måtte ferdigstilles før ferdigattest kunne kreves.

Arbeidene som gjenstår ifølge brukstillatelsen:
Ventiler i garasjen
Montering av brannport
Brannslukningsapparat i garasjen (pulverapparat)
Utvendig trapp til underetasje
Planering
Merknader på brukstillatelsen for sanitæranlegget datert 29.08.1980
Puss av drensplater og gavlen mellom blokk A1 og A2

Det er ingen avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp.
Privat vei til eiendommen med felles vedlikeholdsansvar for andelseierne i borettslaget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, i henhold til

reguleringsplan for Åmodt skog i Rælingen kommune. Følger vedlagt. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Nærliggende områder er regulert til LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR, boligbebyggelse - blokkbebyggelse og lekeplass.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til LNRF - nåværende, friområde - nåværende, boligbebyggelse - fremtidig, sentrumsformål - nåværende, tjenesteyting - nåværende, idrettsanlegg - nåværende og andre typer bebyggelse - nåværende.

I henhold til temakart av Lillestrøm kommune fremkommer det at boligen ligger i et område med stort sett fraværende mulighet for marin leire. Det er mottatt temakart i forbindelse med kvikkleire og marin grense fare, for kvikkleire berører ikke eiendommen og eiendommen ligger ikke under marin grense. Temakart for grunnforurensning viser at nærliggende områder har akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk, men dette berører ikke eiendommen. Aktsomhetskartet for flom og flomsonekart viser at eiendommen ikke berøres av dette.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Rælingen kommune sine sider: https://www.kommunekart.com/klient/r%C3%A6lingen/r%C3%A6lingen

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

1979/105995-2/8 Rettigheter iflg. skjøte 10.10.1979
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Kommentar: Skjøte og overdragelse fra Rælingen tomteselskap til Bjørnefaret borettslag sin eiendom.

1980/100779-1/8 Best om garasje/parkering 12.02.1980
Kommentar: Elgtråkket borettslag gis stedsvarig rett til å disponere parkeringsplass nr 267 og nr 268 i Elgtråkket 7 tilhørende A/L Bjørnefaret borettslag. Samtidig gis Bjørnefaret borettslag stedsvarig rett til gjennomkjøring med kjøretøy fra Elgtråkket 5 til Elgtråkket 7.

09.01.1978 - Dokumentnr: 100122 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:103 Bnr:10

21.03.1984 - Dokumentnr: 101867 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0228 Gnr:103 Bnr:400

06.10.1997 - Dokumentnr: 15388 - Målebrev
FRADELING AV GNR.103 BNR.581 FRA BL.A.D.ED.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1997 - Dokumentnr: 15423 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1663307 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:319

01.01.2024 - Dokumentnr: 139071 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:103 Bnr:319

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner

Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. september 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler 2
Kasper Arbøll Hansen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46636001

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bjørnefaret 3F 2014 BLYSTADLIA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1980
BRA:	67 m^2
BRA-i:	67 m^2
Rapportdato:	7.9.2026 (Gyldig til 7.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	12	0	0

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

Takstrapporten

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- balkongdør er værslitt og vinduer subber i karm
Etasjeskille og gulv på grunn	- skjevheter i overflate
Kjøkken - Avtrekk	- redusert effekt
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- Det er redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen
Våtrom - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flisfuger - borehull og manglende fliser/fuger - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.9.2026

Rapportdato
7.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Karoline Skovholt**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Rom under terreng er satt som ikke relevant da denne leilighet ikke har noen vegger som går mot terrenget.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjørnefaret 3F, 2014 Blystadlia**

Kommunenr:	3224	Gårdsnr:	103	Bruksnr:	319	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1980**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein, er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**67**	**67** Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og 2 boder.	**0**	**0**	**18**
Totalt m²	**67**	**67**	**0**	**0**	**18**

Kommentar til arealberegning

Utover nevnte arealer er det ett lagringskapasitet på ca 0,4 m² og garasjeplass i felles garasjeanlegg på ca 11 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Det er en sør vent terrasse på 18 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Det er felles garasjeporter under terrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering EI30/43dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er fra 2016 og 1999. Terrassedør fra 1998.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**
Observerte avvik: • balkongdør er værslitt og vinduer subber i karm **Beskrivelse:** Balkongdør er værslitt nederst med oppspruket treverk. Vinduer på soverommet subber i karm.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Vinduer og terrassedør har 2-lags glass, og vinduene er fra 2016 og 1999, mens terrassedøren er fra 1998. Det er ikke påvist punkterte ruter eller avvik ved utvendig tetting. Balkongdøren er værslitt nederst med oppsprukket treverk, og vinduene på soverommet subber i karmen. Dersom avvikene ikke utbedres, kan værslitasjen på balkongdøren utvikle seg videre og medføre behov for reparasjon eller utskifting.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i sturn registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Oppsummering	TG-2

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Ved enkel nivellering ble det registrert høydeavvik i stuen på ca. 15 mm over 2 meter og ca. 20 mm målt over hele rommet, mens det i soverommet ble registrert avvik på ca. 5 mm både over 2 meter og over hele rommet. Skjevheten i stuen overstiger det som anses som normalt for byggeåret. Det er ikke undersøkt bakenforliggende årsak til avviket. Skjevhetene kan medføre utfordringer ved montering av innredning og møblering, men vurderes ikke å ha betydning for konstruksjonens bæreevne.

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering), Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Observerte avvik:
- Redusert effekt
- redusert effekt

Beskrivelse:
Det er kullfilter avtrekk over stekesonen og mekanisk avtrekk fra rommet. Det mekaniske avtrekket er plassert bak et herskapet og vil ha redusert effekt.

Oppsummering avtrekk	TG-2
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter) over komfyren samt mekanisk avtrekk fra rommet. Det mekaniske avtrekket er plassert bak et skap, noe som gir redusert effekt. Ventilator med omluft fjerner ikke fukt og matos ut av boligen, og redusert avtrekkskapasitet kan over tid medføre økt fuktbelastning i kjøkkenet. Tilstanden vurderes til TG 2.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
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**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Avløpsrørene som er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.	

Oppsummering	TG-2

Avløpsrørene er utført i plast og antas å være fra byggeåret 1980. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Rørene har imidlertid oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter. Eventuelle arbeider utført etter byggeåret er ukjent.

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Boligen har vannledninger av kobber som antas å være fra byggeåret i 1980. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og eventuelle utførte arbeider etter byggeår er ukjent. Med økende alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, og utskifting av deler av anlegget kan bli aktuelt på sikt.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse	
Sikringsskap plassert i felles gang med automatsikringer og kursfortegnelse.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget består av sikringsskap plassert i felles gang med automatsikringer og kursfortegnelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Det er ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller andre synlige avvik ved befaringen. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at anlegget er utført forskriftsmessig, og det anbefales at en autorisert elektriker gjennomfører en kontroll av anlegget.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Informasjon fra eier:
Var sølvkre når jeg flyttet inn, men brukt limfeller og ikke hatt problemer etter det.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Eier opplyser at det var forekomst av sølvkre ved innflytting, men at det er benyttet limfeller og at det ikke har vært problemer etter dette. Det er ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Ut fra tilgjengelige opplysninger fremstår situasjonen som håndtert uten pågående skadedyrproblematikk.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**Iht tidligere salg er den fra 2002.**
Størrelse	**Ukjent.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Ikke kontrollert**

Siden varmtvannsberederen er innbygget er dette ikke mulig og kontrollere.

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering	TG-2

Varmtvannsberederen er ifølge tidligere salgsopplysninger fra 2002 og er plassert på gulv på bad. Berederen har passert 20 år og har dermed nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Berederen er innbygget, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere for tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje med berederens alder, og utskiftning bør påregnes. En eventuell lekkasje kan medføre vann- og fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.

6.11 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Ja**

Avtrekket på kjøkkenet er plassert bak overskap og vil ha redusert sugeevne.

Oppsummering	TG-2

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved befaringen ble det registrert at avtrekket på kjøkkenet er plassert bak overskap, noe som gir redusert sugeevne. Redusert avtrekkskapasitet kan medføre dårligere luftutskifting og økt risiko for fukt- og luktproblemer i rommet. Det anbefales å utbedre plasseringen eller på annen måte sikre tilstrekkelig avtrekksfunksjon.

6.12 Våtrom TG-2

Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, stoppekran, bereder, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Iht tidligere salg ble badet totalrenovert i 2007.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- borehull og manglende fliser/fuger

Beskrivelse:
Det er flere eldre borehull i veggen i dusjsonen. Det er ett lite område bak dusjkabinett det mangler flis og flisegulv.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Dette er i fugen på overgang gulv-vegg bak dusjkabinettet.

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-2**

Veggene på badet har flisbelegg. Det er registrert flere eldre borehull i veggen i dusjsonen, samt et mindre område bak dusjkabinettet hvor det mangler flis og flisfug. I fugen i overgangen mellom gulv og vegg bak dusjkabinettet er det påvist tegn på fuktskade. Manglende flis og skadde fuger i våtsone svekker vannbestandigheten og gir økt risiko for at fukt trenger inn i bakenforliggende konstruksjon dersom forholdene ikke utbedres.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse, Vinylbelegg på gulv**

I sluket ser det ut som det er blitt støpt med fliser over vinylbelegg.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Iht tidligere salg ble badet totalrenovert i 2007.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Badet har plastsluk med smøremembran under flis samt vinylbelegg på gulv. Tettesjiktet har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader, og erfaringsmessig øker sannsynligheten for lekkasje etter hvert som membranen eldes. Fremtidig utskiftning av tettesjikt og sluk må påregnes, og eventuelle skjulte lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Badet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er registrert skader på utstyr og innredning, samt manglende drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende drenering innebærer at en lekkasje fra sisternen ikke vil bli synlig på et tidlig tidspunkt, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. Skadene på utstyr og innredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og redusere risiko for ytterligere skade.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Tatt fra bod inn mot våtsonen.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at membranens utførelse og kvalitet ikke kan bekreftes, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karoline Skovholt	9578-5995-4-2356239	2026-09-11 20:08:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. sep. 2026

Oppdragsnummer
65-0191/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnefaret 3F, 2014 BLYSTADLIA

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Karoline Skovholt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Profinans

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2020: Tok bort badekar og satt inn dusjkabinett. 2007: bad pusset opp av en tidligere eier på egeninnsats, uten dokumentasjon.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Byttet en trådløs lysbryter. E1 ELEKTRO har sjekket og gitt samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Joulia/aneo som borettslaget bruker til de som ønsker å ha ladeabonnement til bilen.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2026: pusset kjøkkenbenk og oljet.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Mangler en liten strek med fliser bak dusjkabinettet. Var opprinnelig badekar med silikonkant rundt, så skal ikke ha vært noe rennende vann i det området.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Fikk bekreftet av mycoteam at det var sølvkre når jeg flyttet inn. Brukte limfeller og ikke hatt problemer etter det.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0191/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Karoline Skovholt	**2026-09-11**

Identifikasjon

Karoline Skovholt

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



Adresse	
Bjørnefaret 3F, 2014 BLYSTADLIA	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348127**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150454115**
Gårdsnummer **103**	Bruksnummer **319**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
184,68

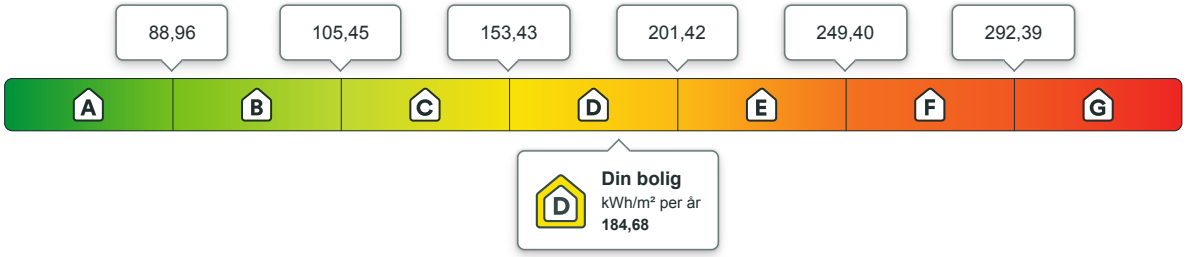
Bjørnefaret 3F, 2014 BLYSTADLIA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 683,75	**219,16**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Bjørnefaret 3F, 2014 BLYSTADLIA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Bjørnefaret 3F, 2014 BLYSTADLIA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Rælingen kommune
Postadresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

Dato: 31.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	**103**	Bnr:	**319**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørnefaret 3F, 2014 BLYSTADLIA**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**
Vedrørende faste årlige offentlige og skyldige gebyrer, må borettslaget kontaktes for disse opplysninger.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Br. 2034 EB/bl.

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Blystadlia, Bjørnefaret Borettslag Bjørnefaret 3 2014 BLYSTADLIA			Gnr. 103/ 10	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Blokk A 2 oppg.F-G	4.7-75	3.9-75	B 103/75

Byggherre	Adresse	Tlf.
Rælingen Boligbyggelag	Grevlingvegen 1 2014 BLYSTADLIA	

Anmelder	Adresse	Tlf.
NBBL. Arkitektkontor	Trondheimsvegen 84-86, OSLO 5	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Eivind Normann Nilsen,	Boks 70, 2014 BLYSTADLIA	71 82 20

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Blokk A 2 oppg. F-G.
Leiligheter: 253- 272 (20 leiligheter)

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Ventiler i garasjen.
2. Montering av brannport.
3. Brannslukningsapparat i garasjen (pulverapparat).
4. Utvendig trapp til underetg.
5. Planering.
6. Merknader på bruksattest for sanitæranlegget datert 29.8.1980.
7. Puss av drensplater og gavelen mellom blokk A 1 og A 2.

Bygget ble meldt satt igang mars 1979.

Leieareal: 5625 m2

Leiligheter: 70 m2.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Rælingen 28.august 1980	BYGNINGSSJEFEN I RÆLINGEN	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

PX SOLUTIONS AS
Postboks 901 Brakerøya

3002 DRAMMEN

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
13.06.2018 /14.06.2018	2016/495-29/HANRON	103/319	18/383	103/319	27.08.2018

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

Byggested: Bjørnerfaret, 2014 BLYSTADLIA **Gnr/bnr**: 103/319
Tiltakshaver: Bjørnefaret borettslag
Ansvarlig søker: PX Solutions AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for fasadeendring hvor blomsterkasser i betong erstattes med rekkverk i Bjørnefaret 1 og 3, Elgtråkket 7, 9 og 11 mottatt 14.06.2018 og komplett 23.08.2018.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr	1	4000,-
Totalt gebyr å betale		4000,-

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.

Postadresse: Postboks 100 2025 Fjerdingby
Besøksadresse: Bjørnholthagan 6 2008 FJERDINGBY
Organisasjonsnr.: 952 540 556
Internett: www.ralingen.kommune.no
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no
Telefon: 63 83 50 00
Telefaks: 63 83 52 33
Bankgiro: 1503.0543707

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se www.roaf.no).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
byggesaksbehandler

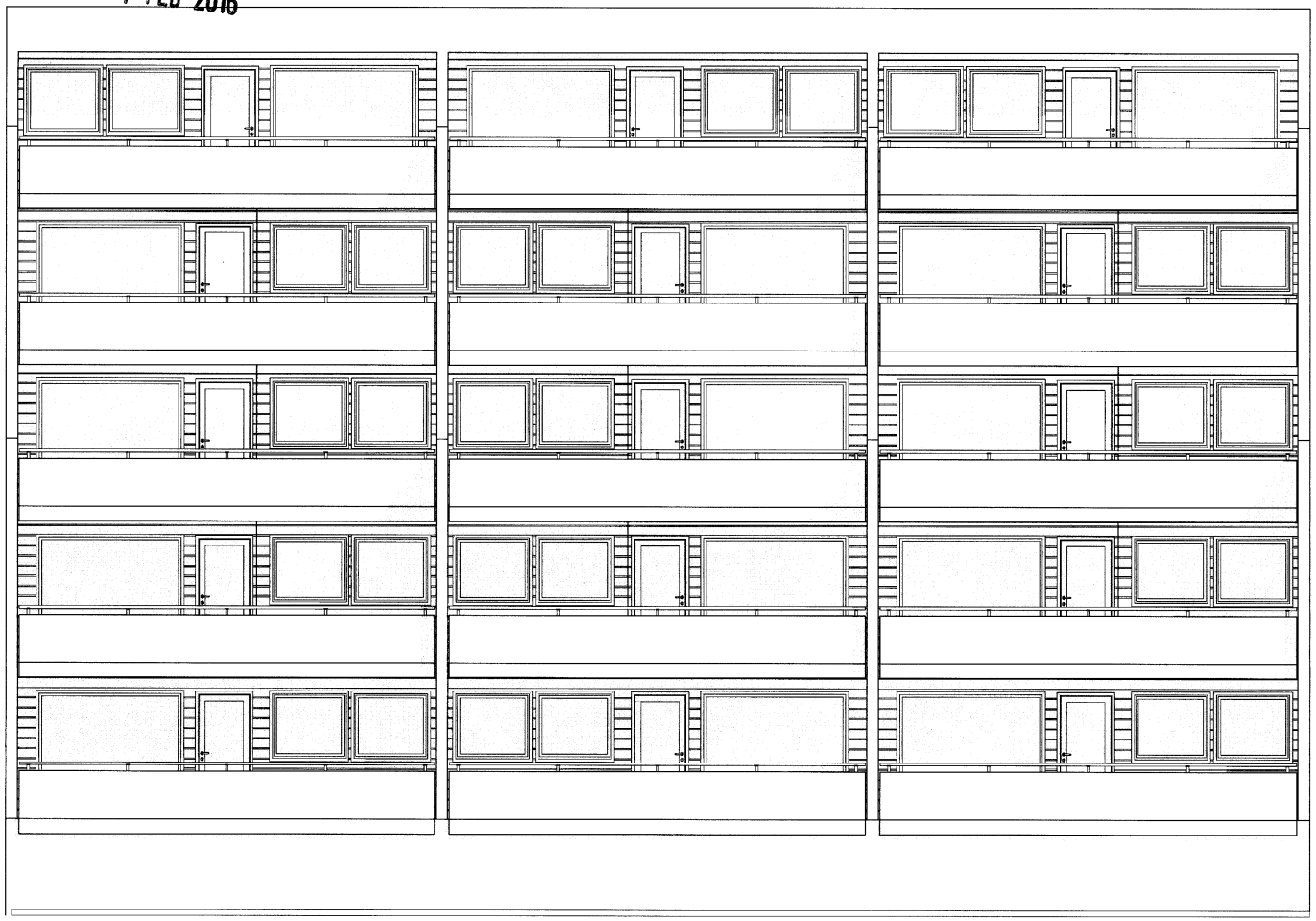
Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi:
Kommunal fakturering

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

- 1 FEB 2016



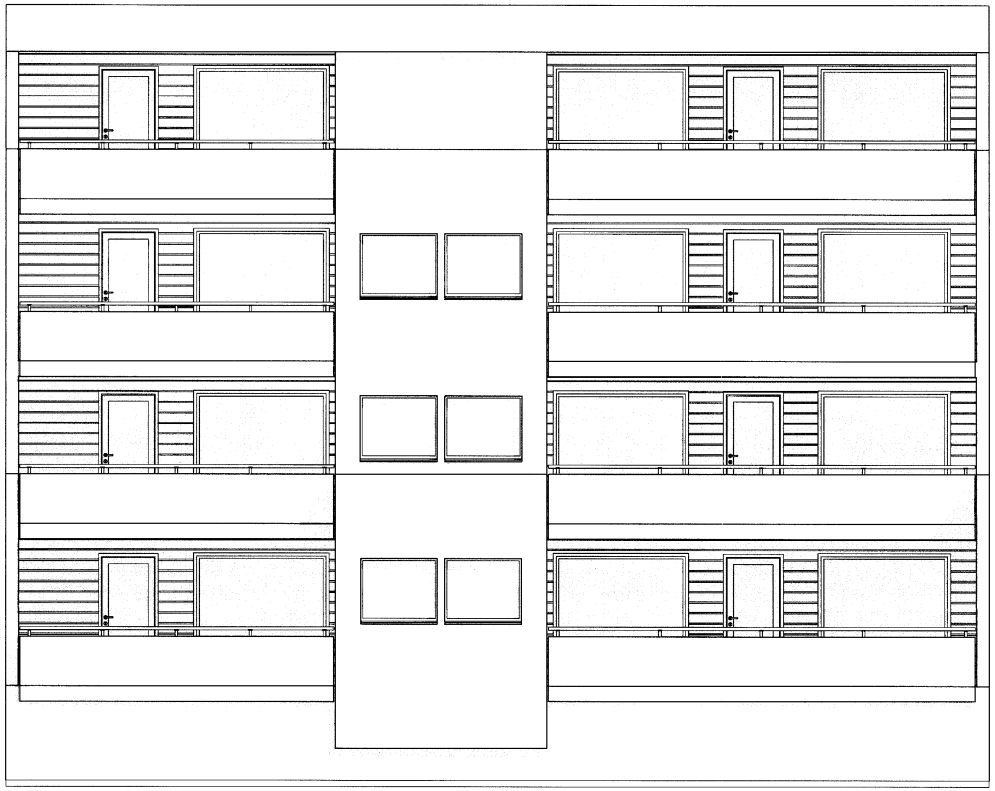
GODKJENT
Sak nr.: 16/80
Dato: 01.03.16
HKL

PX SOLUTIONS AS
INGENIØRTJENESTER, PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
TOMTEGATA 7, 3015 DRAMMEN
TLF.: +47 92 42 17 35
WEB: www.px.no

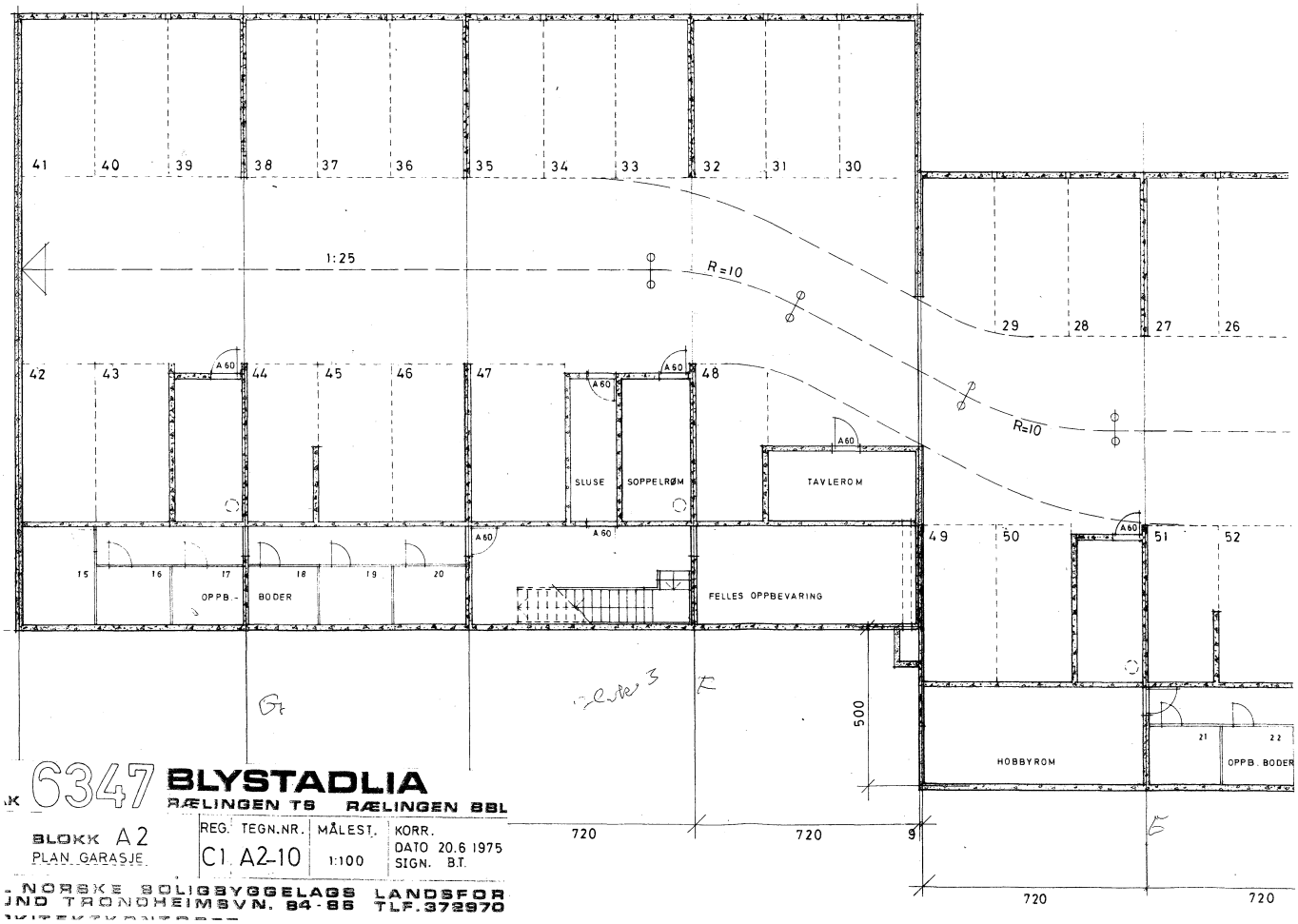
Oppdragsgiver: Bjørnefaret Borettslag		
Prosjekt: Fasaderehabilitering		
Tegningsnavn: Fasade Bjørnefaret, utsnitt ny		
Prosjektsnr. / Tegningsnr.: 10202 / A-40-12	Tegningstatus: BYGGESØKNAD	
Tegnet av: / Kontrolert av: JV / KSA	Dato: 04.01.2016	Målestokk: 1:75

- 1 FEB 2016

GODKJENT
Sak nr.: 16/80
Dato: 01.03.16
AVD. IF



PX SOLUTIONS AS INGENIØRTJENESTER, PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE TOMTEGATA 7, 3015 DRAMMEN TLF.: +47 92 42 17 35 WEB: www.px.no		
Oppdragsgiver: Bjørnefaret Borettslag		
Prosjekt: Fasaderehabilitering		
Tegningsnavn: Fasade Elgtråket, utsnitt ny		
Prosjektsnr. / Tegningsnr.: 10202 / A-40-14	Tegningstatus: BYGGESØKNAD	
Tegnet av: / Kontrolert av: JV / KSA	Dato: 04.01.2016	Målestokk: 1:75



6347 **BLYSTADLIA**

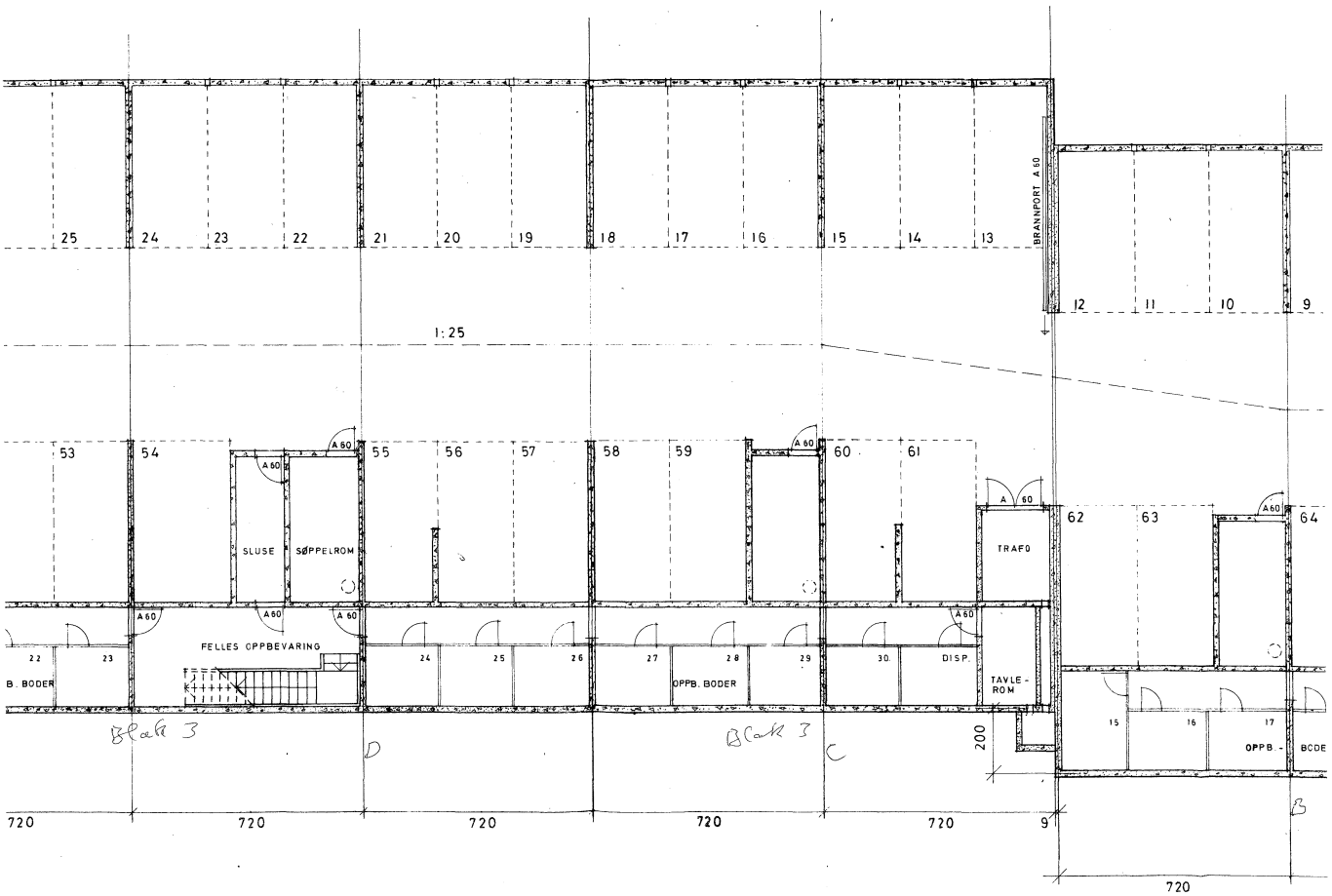
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

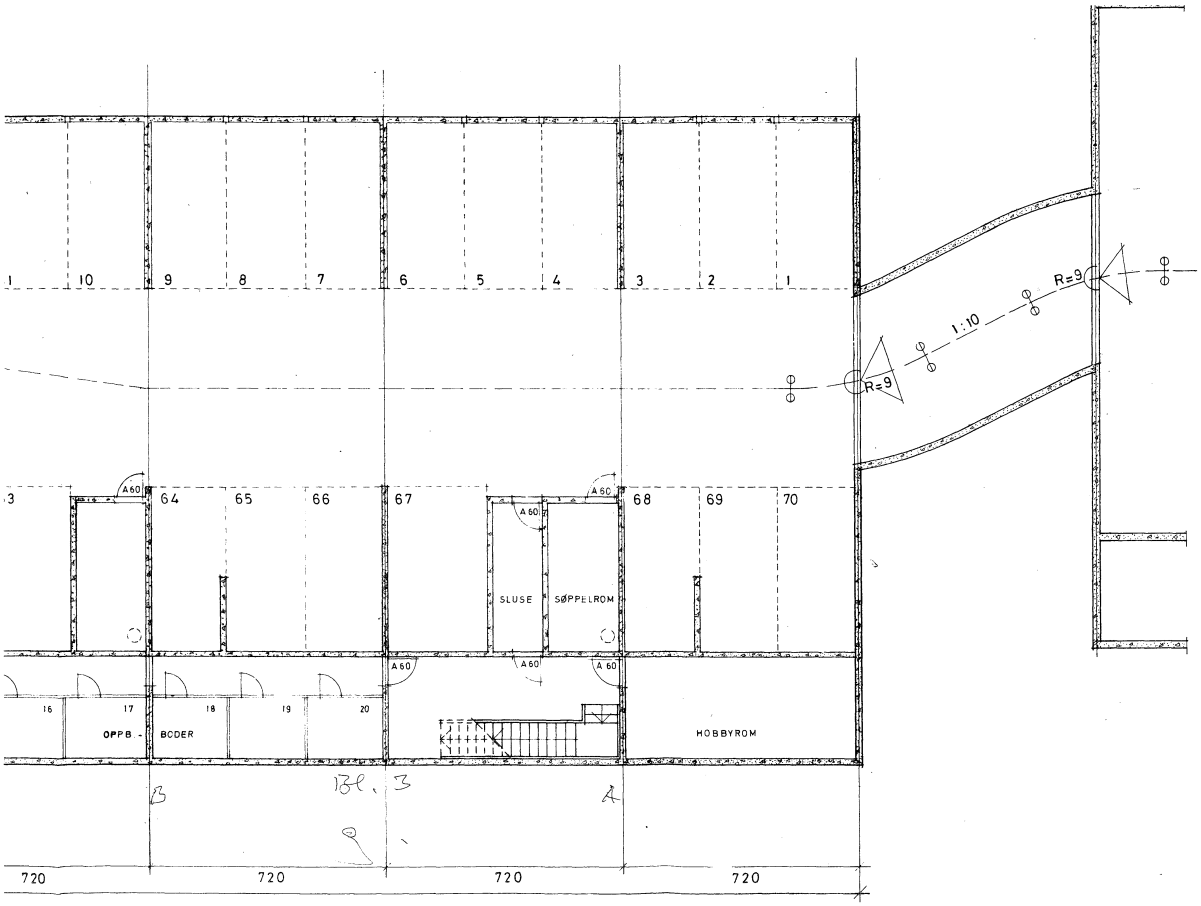
BLOKK A2

PLAN GARASJE

REG.	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
	C1 A2-10	1:100	DATO 20.6 1975
			SIGN. B.T.

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR
UND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970


1:25
BRANNPORT A 60
SLUSE
SØPPELROM
FELLES OPPBEVARING
TRAFO
TAVLE-ROM
DISP.
OPPB. BODER
B. BODER
OPPB.-BODE
Blokk 3
Blokk 3
A 60
720
720
720
720
720
9
720
200



5(4) ROM

ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
SOV.4
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

4(3) ROM

ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

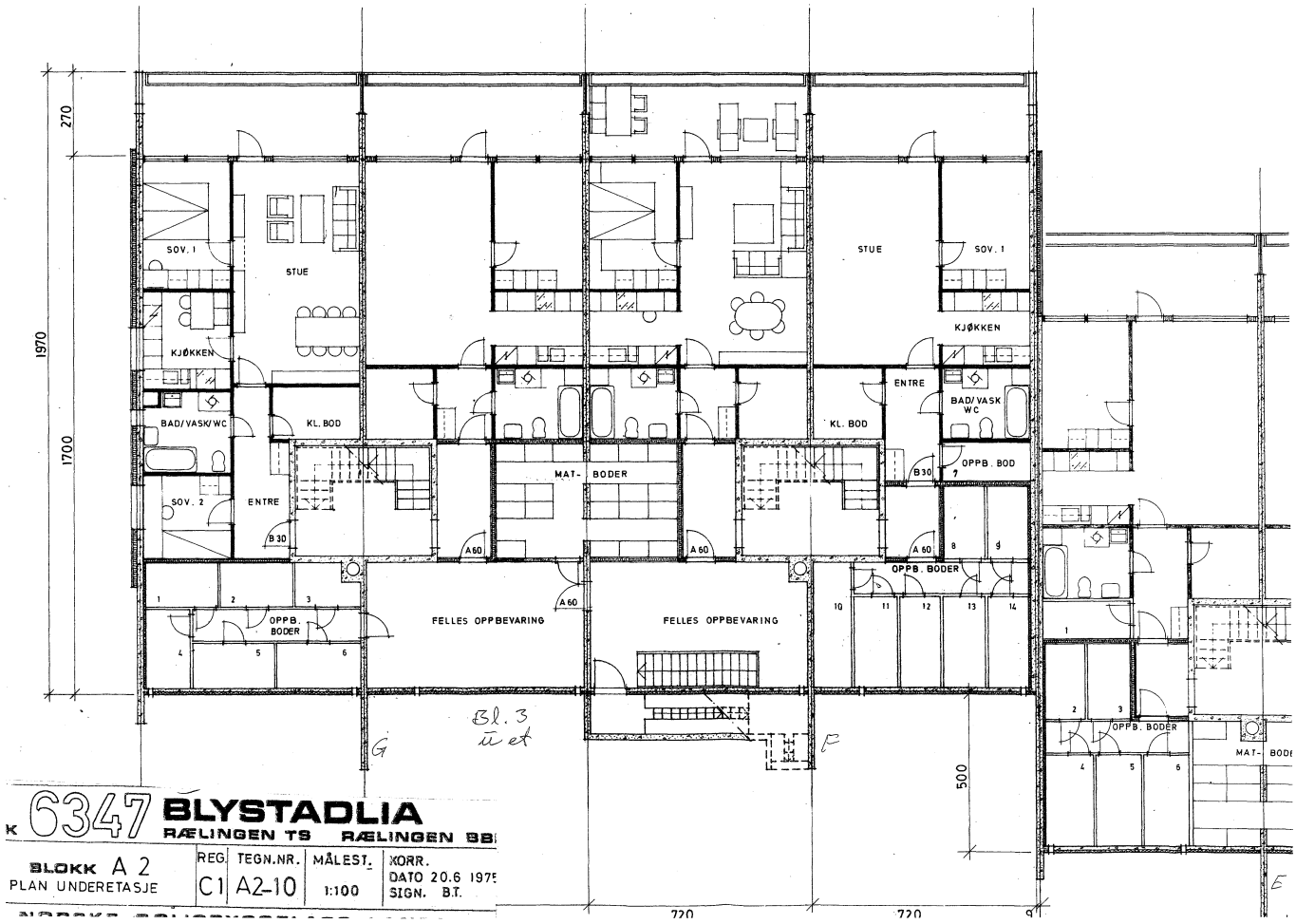
3 ROMS

ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

2 ROMS

ROM
STUE
SOV.
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

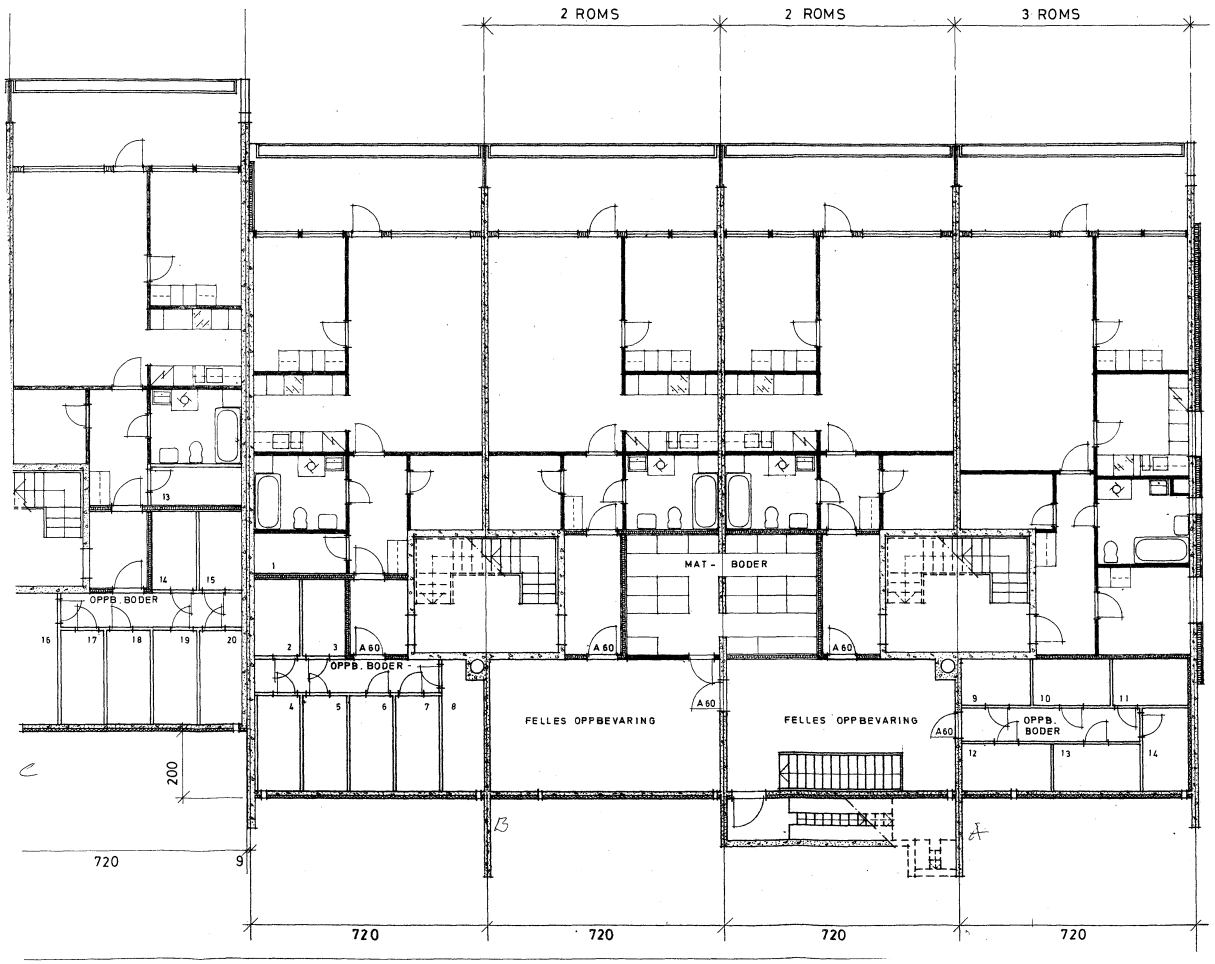
SAK 6

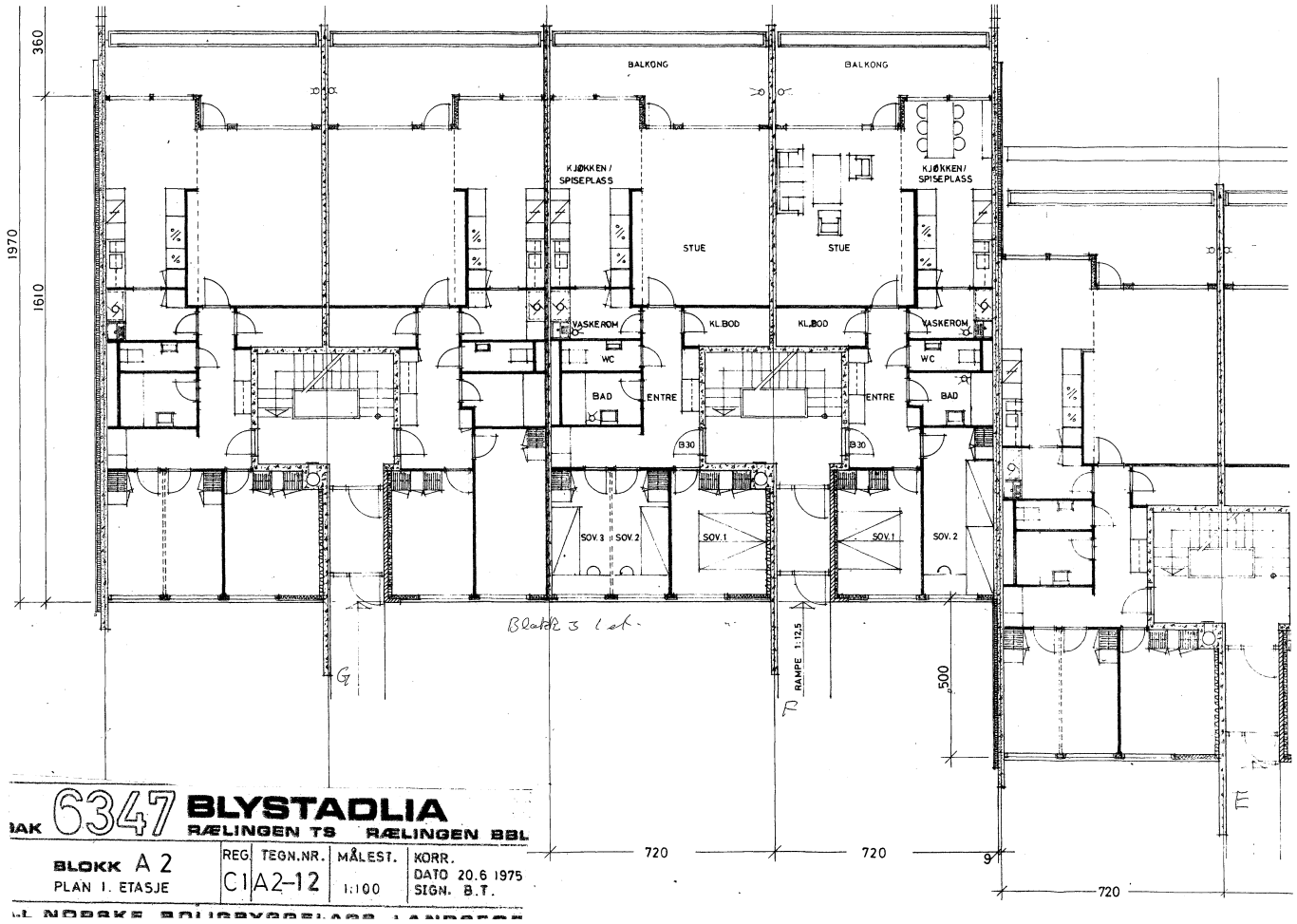


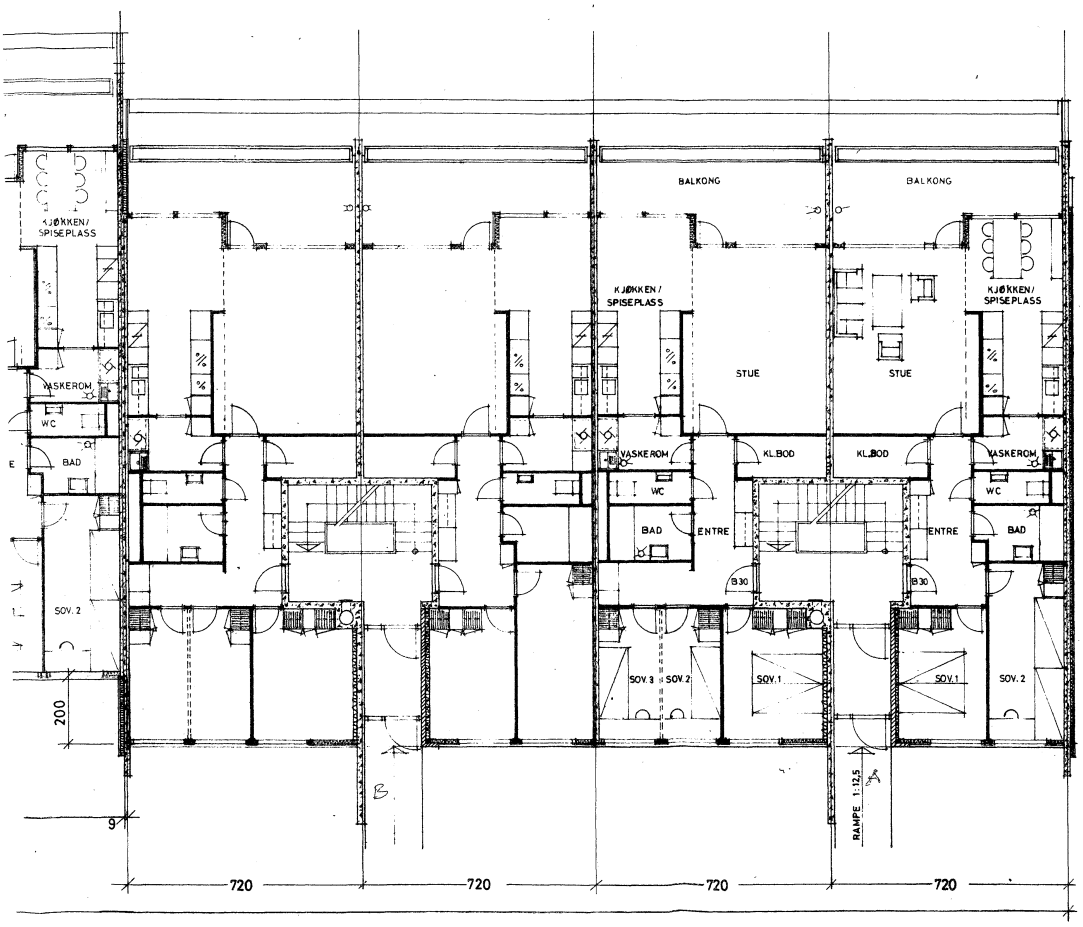
K 6347 **BLYSTADLIA**

RÆLINGEN TS RÆLINGEN SB

BLOKK A 2 PLAN UNDERETASJE	REG.	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
	C1	A2-10	1:100	DATO 20.6 197 SIGN. B.T.


2 ROMS
2 ROMS
3 ROMS
OPPB. BODER
OPPB. BODER
MAT - BODER
FELLES OPPBEVARING
FELLES OPPBEVARING
OPPB. BODER
A60
A60
A60
A60
A60
200
720
9
720
720
720
720


360
1970
1610
BALKONG
BALKONG
KJØKKEN/
SPISEPLASS
KJØKKEN/
SPISEPLASS
STUE
STUE
VASKEROM
KL.BOD
KL.BOD
VASKEROM
WC
WC
BAD
ENTRE
ENTRE
BAD
B30
B30
SOV.3
SOV.2
SOV.1
SOV.1
SOV.2
RAMPE 1:12,5
500
720
720
720
6347
BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS
RÆLINGEN BBL
BLOKK A 2
PLAN 1. ETASJE
REG.
TEGN.NR.
C1 A2-12
MÅLEST.
1:100
KORR.
DATO 20.6 1975
SIGN. B.T.



F. I

5(4

ROM
STU
SOV
SOV.
SOV.
SOV.
KJØ
OPPE
OPPE

4(3

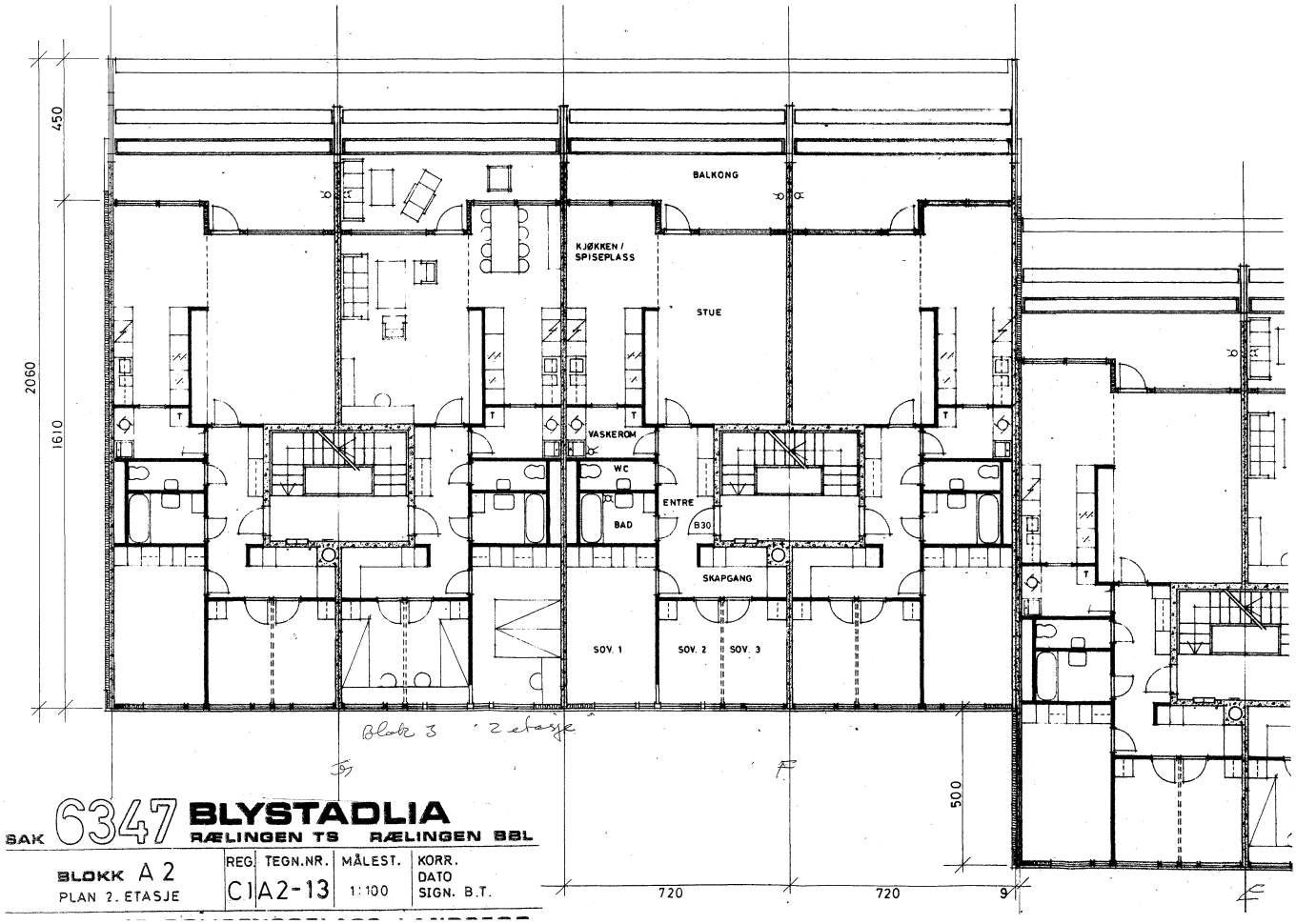
ROM
STU
SOV.
SOV.
SOV.
KJØ
OPPE
OPPE

3 F

ROM
STU
SOV.
SOV.
KJØ
OPPE
OPPE

2 F

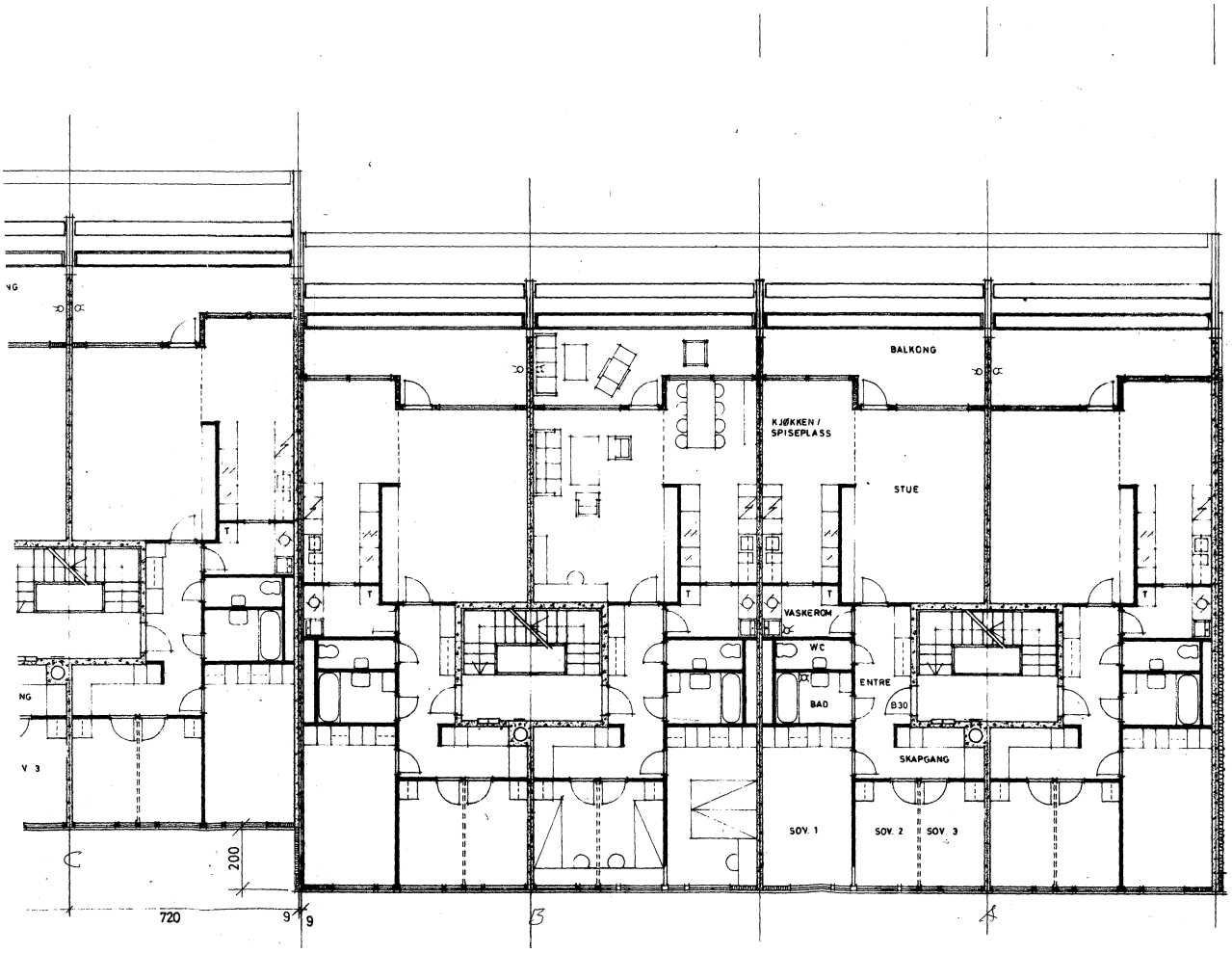
ROM
STU
SOV.
KJØ
OPPE
OPPE

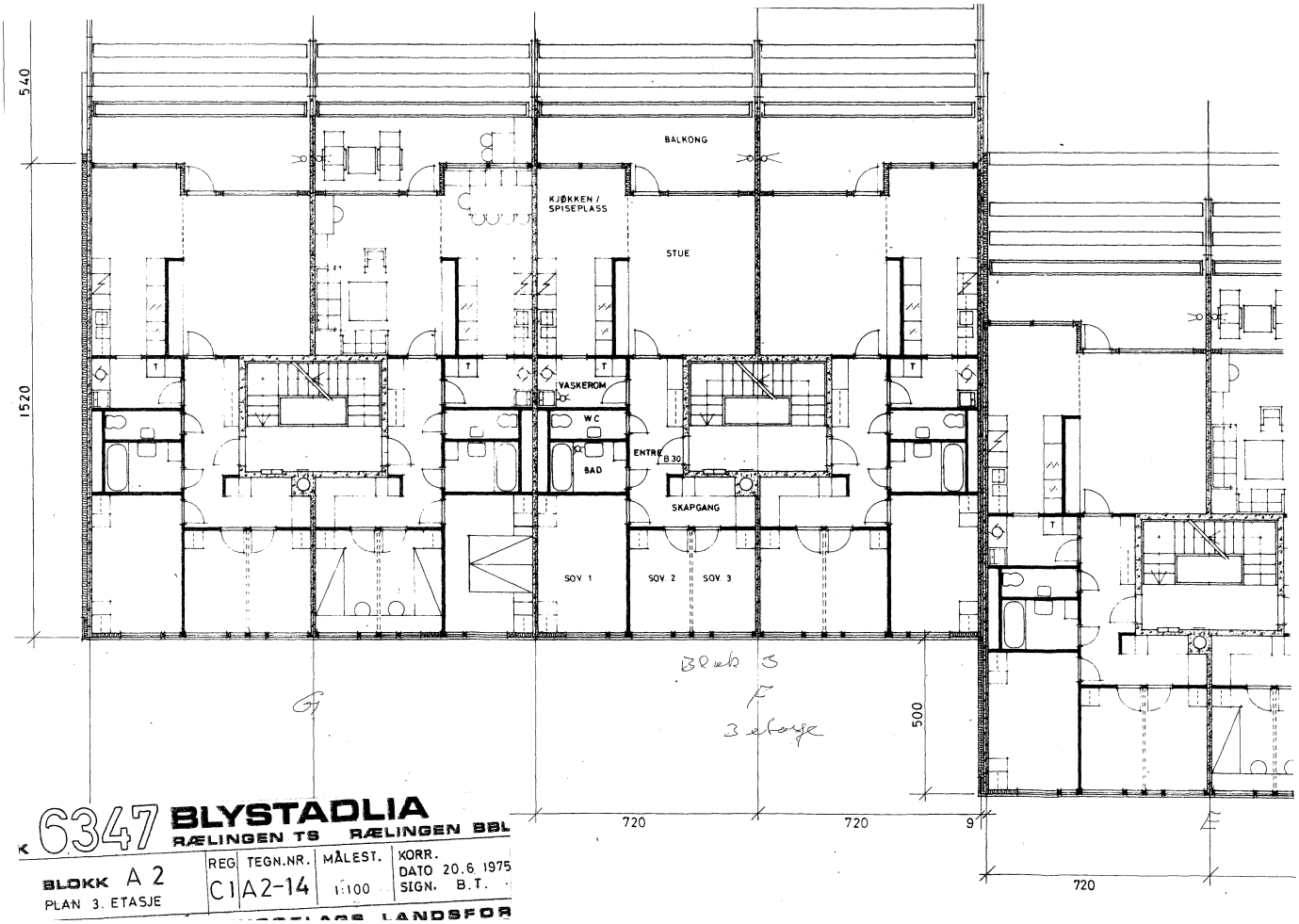


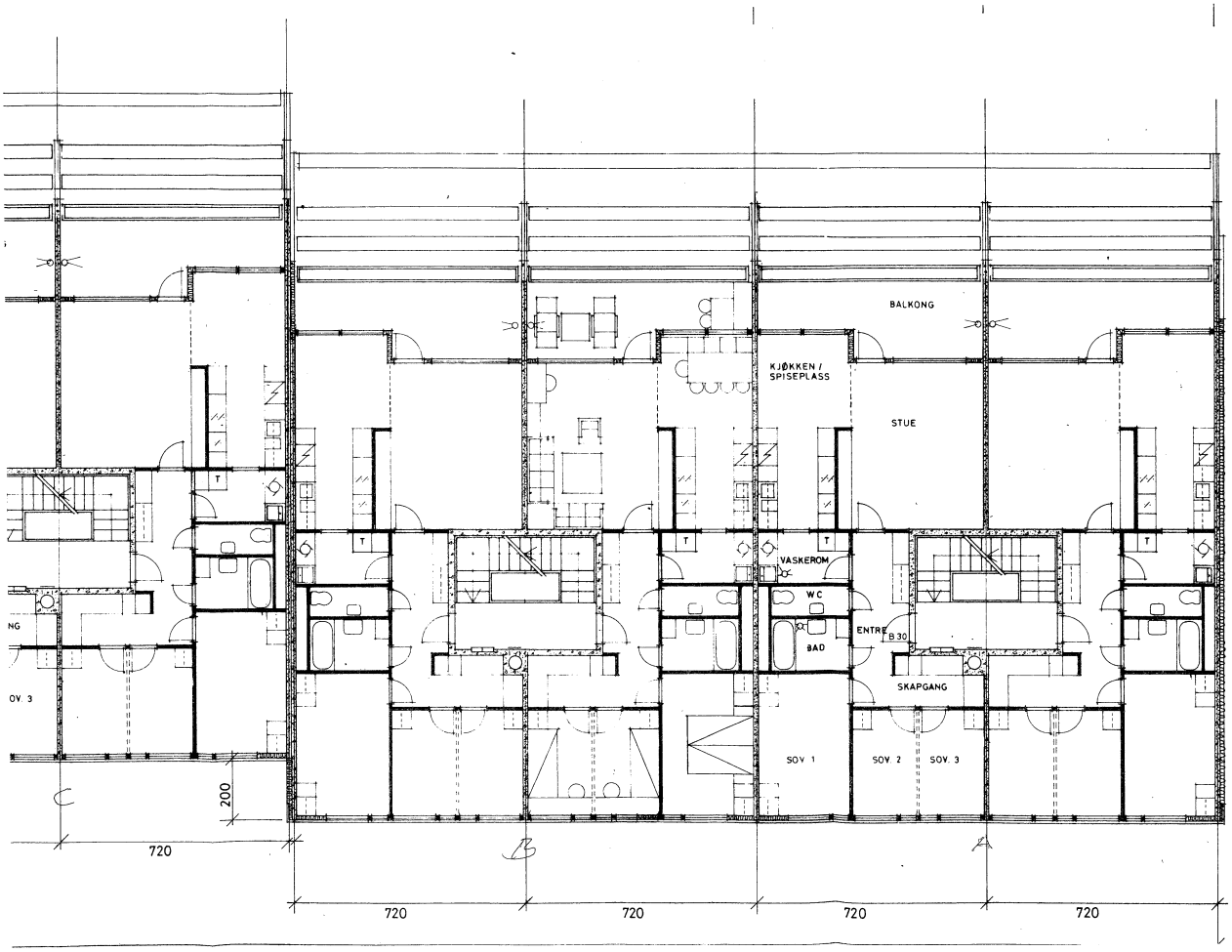
SAK 6347 **BLYSTADLIA**

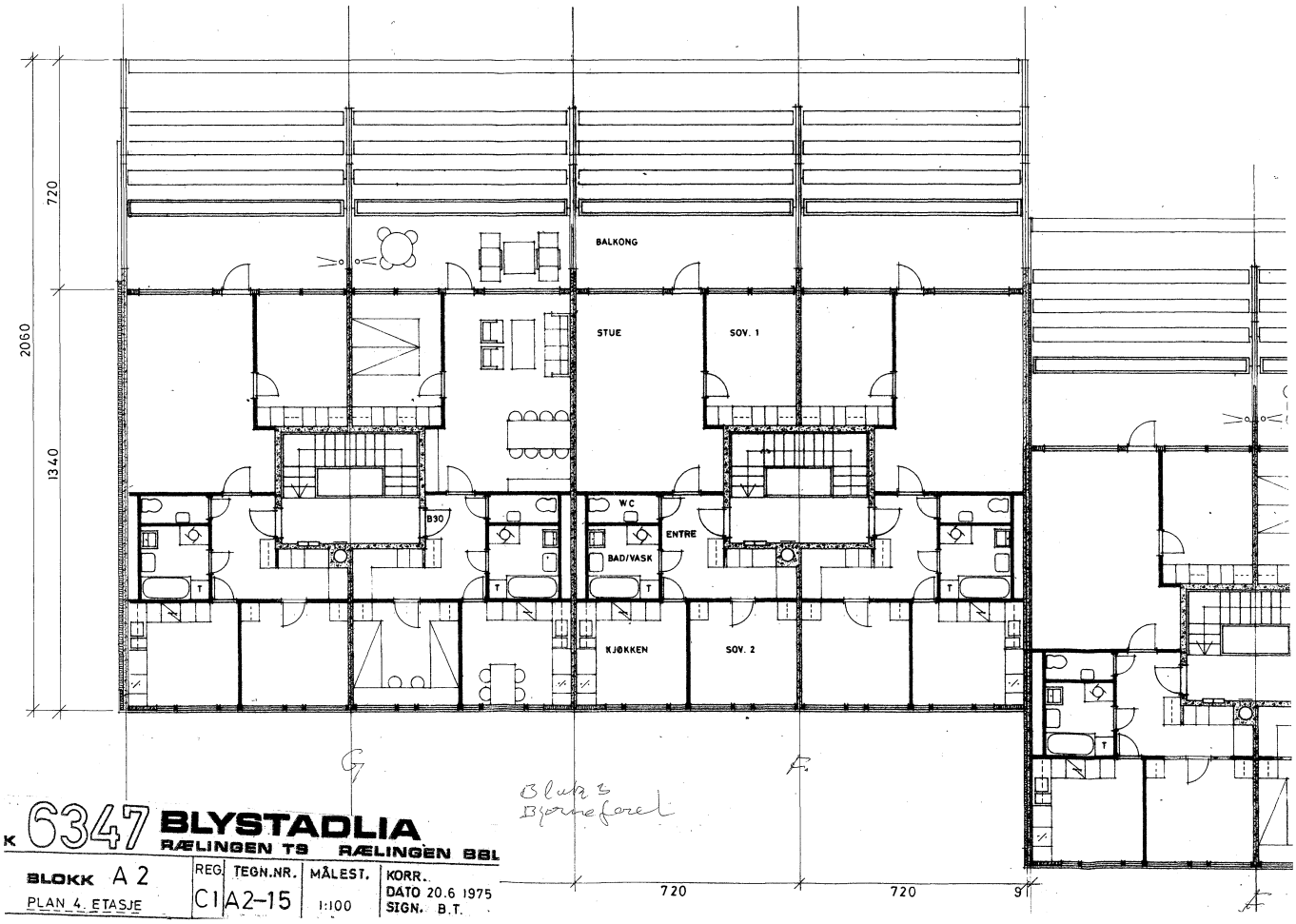
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

BLOKK A 2	REG.	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
PLAN 2. ETASJE	C	1A2-13	1:100	DATO
				SIGN. B.T.


BALKONG
KJØKKEN /
SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
WC
BAD
ENTRE
B30
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
T
200
720
9
9
C
B
A


540
1520
BALKONG
KJØKKEN / SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
W.C
ENTRE
B.30
BAD
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
Blokk 3
E
3 etasje
500
720
720
720
6347 BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL
BLOKK A 2
PLAN 3. ETASJE
REG. TEGN.NR. C1A2-14
MÅLEST. 1:100
KORR.
DATO 20.6.1975
SIGN. B.T.

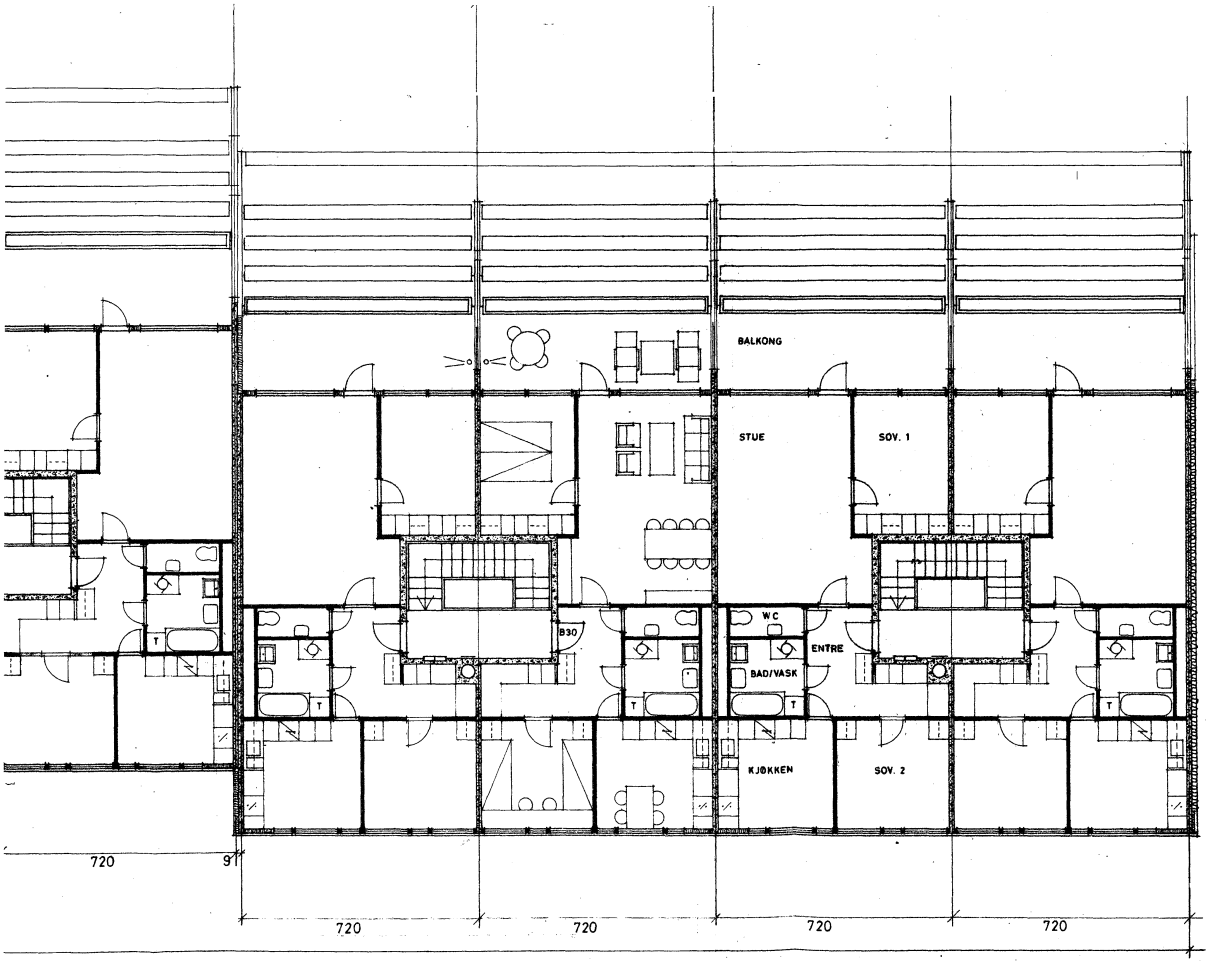

BALKONG
KJØKKEN / SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
WC
ENTRE
B 30
BAD
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
T
200
720
720
720
720
720

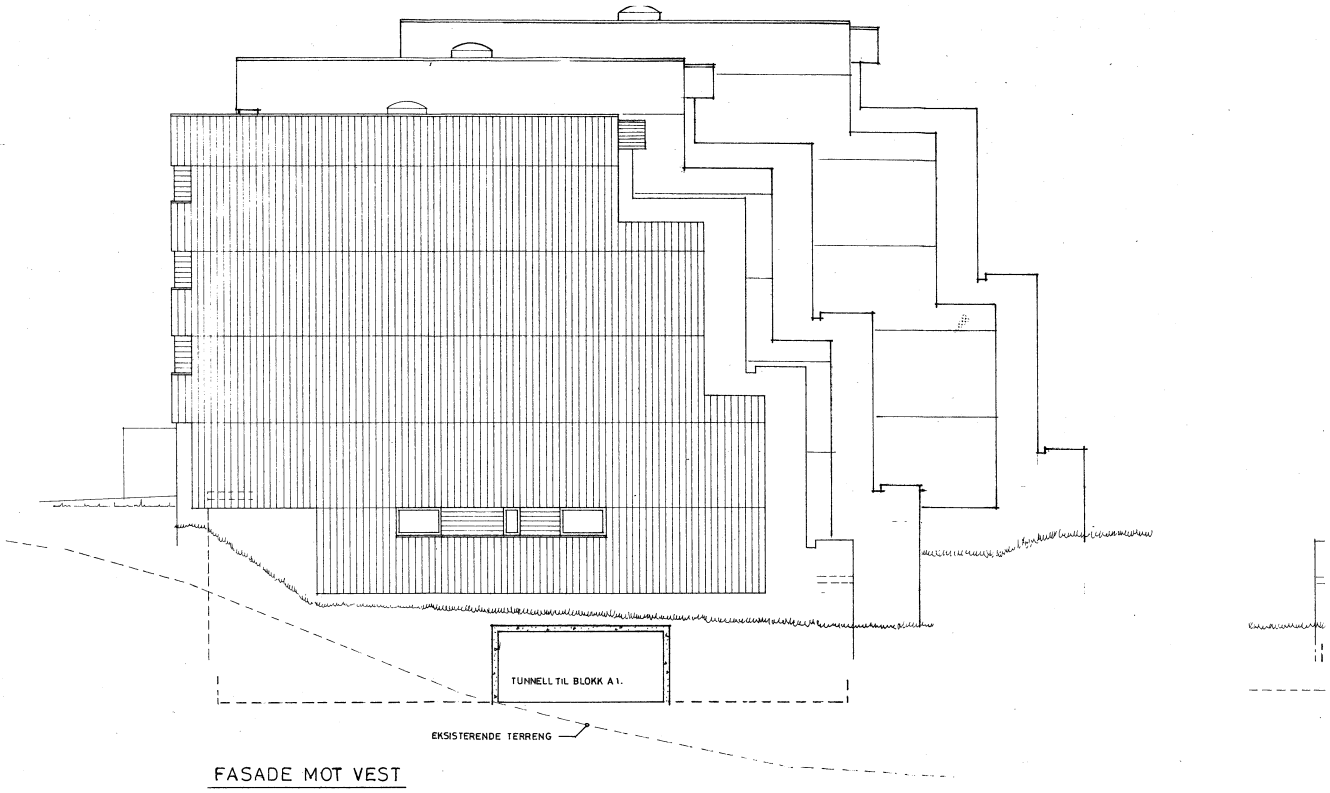


K 6347 **BLYSTADLIA**

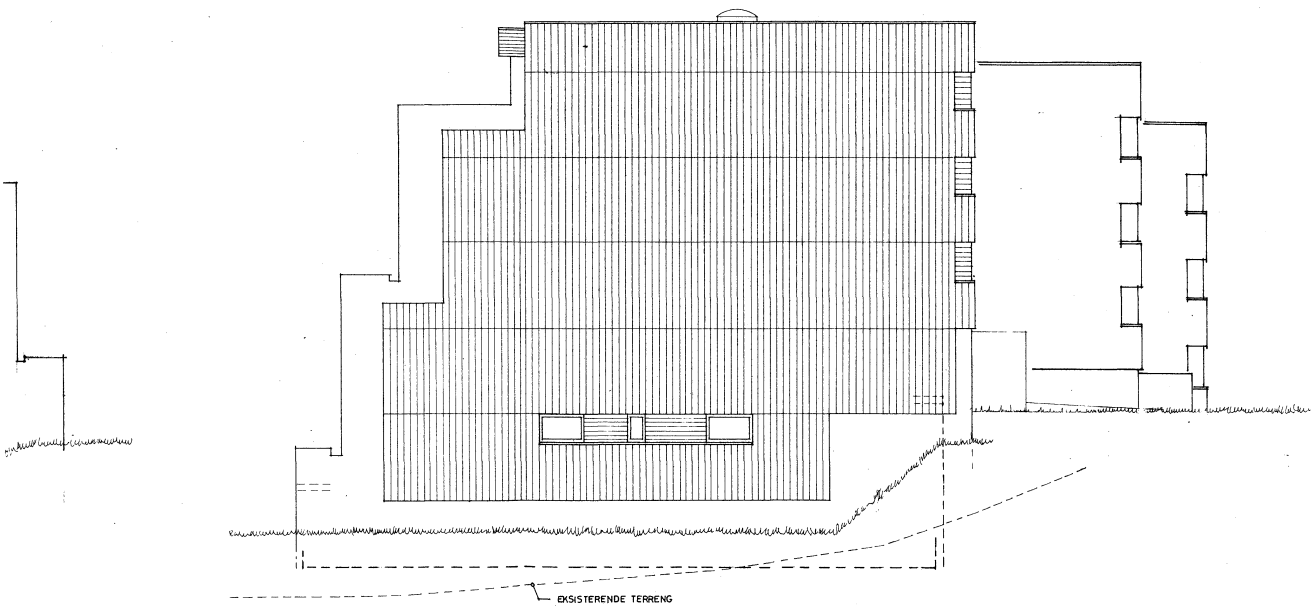
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

BLOKK A 2	REG.	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
PLAN 4. ETASJE	C1	A2-15	1:100	DATO 20.6 1975 SIGN. B.T.

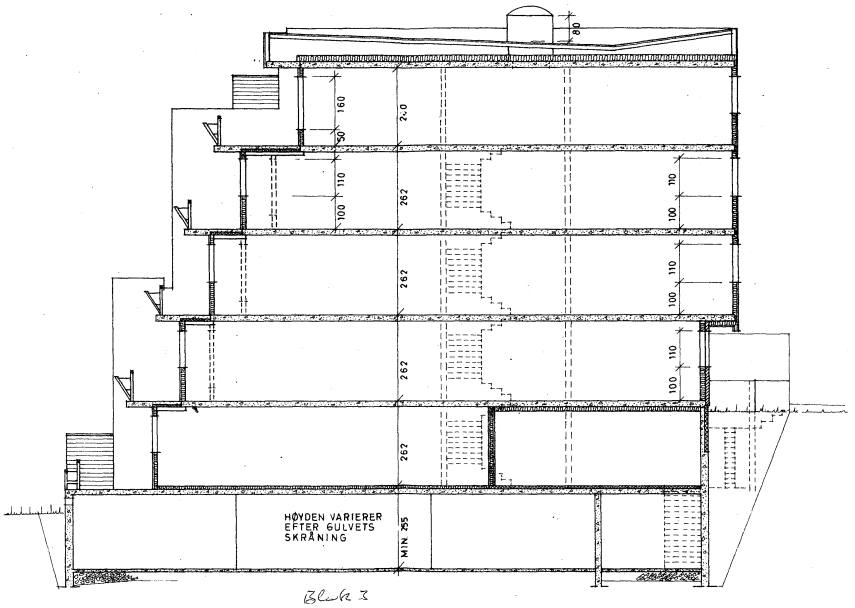

BALKONG
STUE
SOV. 1
WC
ENTRE
BAD/VASK
B30
KJØKKEN
SOV. 2
720
91
720
720
720
720



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



SNITT

3 LAG PAPP
OPPBYGGET TRETAK
50 MM PAPIRBELAGT MINERA
100 MM MINERALULL
BETONGDEKKE

ETASJESKILLE - OVE

FILTVINYL / HELDEKKTEPPE
AVRETTET BETONGDEKKE
HIMLING SLIPES
I 1. ETASJE 100 MM MINERALUL

ETASJESKILLE VED T

STÅLGLATTET BETONGDEKKE
80 MM FASTSTØPT SKUMPLASTI
MEMBRAN
SPONPLATE
SPIKERSLAG
13 MM GIPSPLATE

DEKKE OVER KJELLEF

FILTVINYL
22 MM FINERPLATE
TILFARERE
100 MM MINERALULL
FORHUDNINGSPAPP
BETONGDEKKE
LE
U.

GARASJE-/ KJELLERGL

ASFALT
STÅLGLATTET BETONG I SØPI
KOMPRIMERT OG AVRETTET KL

YTTERVEGG PÅ TERRAS

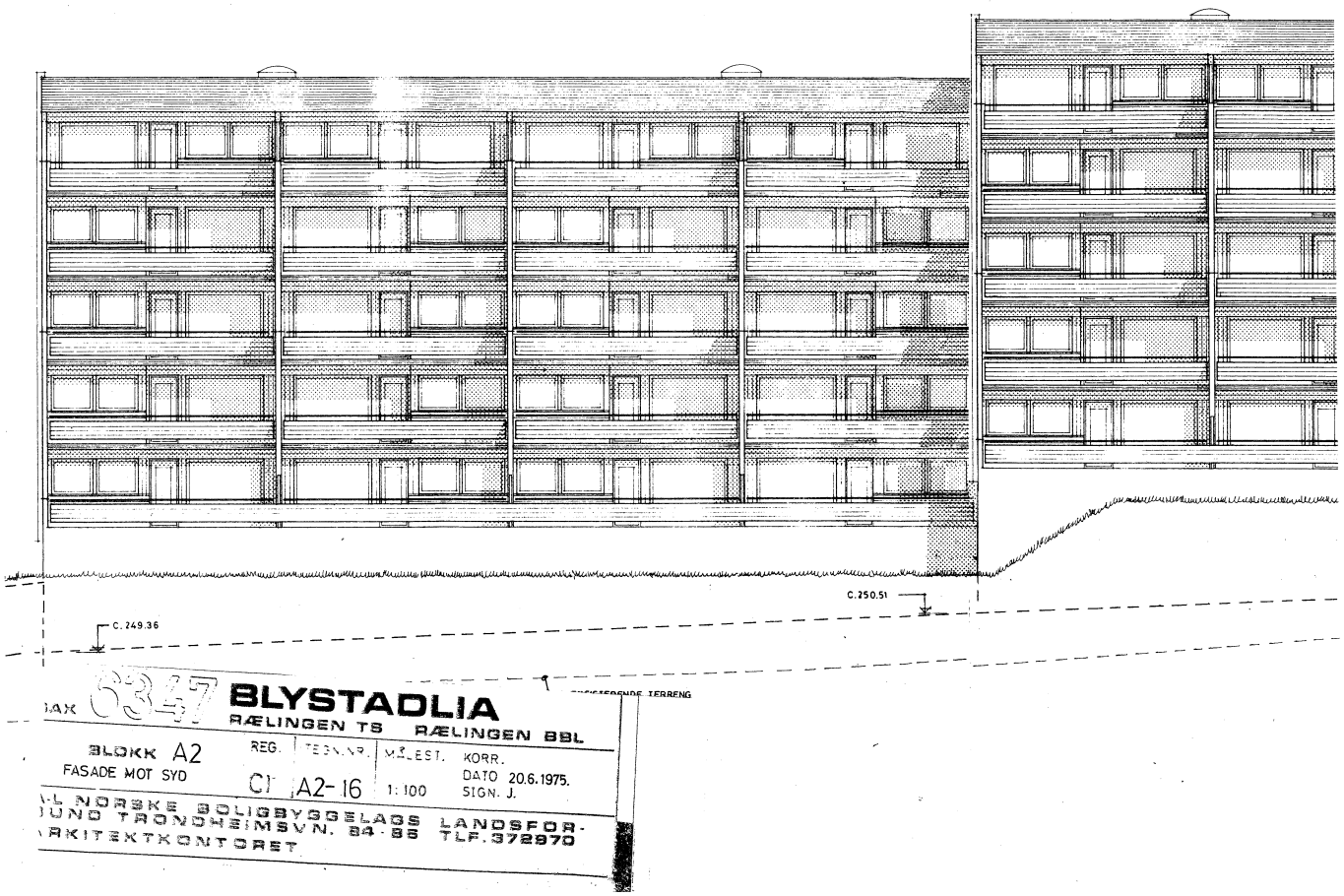
13 MM GIPSPLATER
DIFF. SPERRE
48x98 MM BINDINGSVERK
100 MM MINERALULL
FORHUDNINGSPAPP
ALUMINIUMSPLATER
TERR.

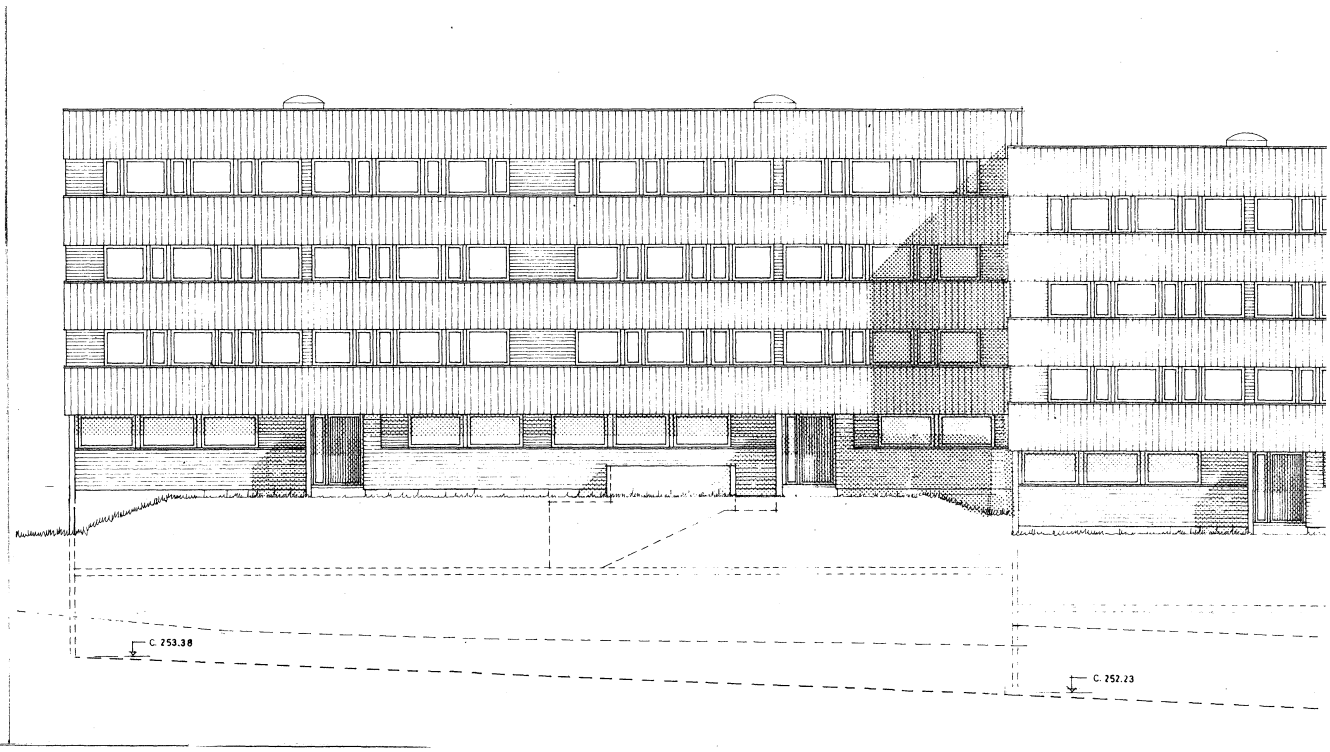
GAVLVEGGER - INNENF

BETONGVEGG - SLIPT FOR MALING
100 MM STENDERE AV METALL
100 MM MINERALULL
FORHUDNINGSPAPP
UTLEKTING AV METALL
ALUMINIUMSPLATER

KJELLERVEGGER - INN

LANGVEGGER - BETONGVEGG +
GAVLVEGGER - 75 MM LETTBETO
GARASJEVEGGER - BETONGVEGG +


C. 250.51
C. 249.36
8347
BLYSTADLIA
RÆLINGEN TS
RÆLINGEN BBL
BLOKK A2
FASADE MOT SYD
REG.
TEGN.NR.
A2-16
MÅLEST.
1:100
KORR.
DATO 20.6.1975.
SIGN. J.
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET



BLYSTADLIA

SAK RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

BLOKK A2	REG.	TEGN. NR.	MÅLEST.	KORR.
FASADE MOT NORD	C1	A2-17	1 100	DATO 20.6.1975 SIGN. J.

A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
BUND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE ÅMODT SKOG I RÆLINGEN KOMMUNE

§ 1

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A - M. Øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelser i samsvar med bygningslovens § 25 og 26.

§ 2

Innen de enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes i samsvar med de utnyttelsesgrader, antall etasjer og byggeform som er angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelser.

Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområder

§ 3

1. Felt A: Felt A skal bebygges med boligblokker med maksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,58.

Felt B: Felt B skal bebygges med høyhus for småleiligheter, hotell-service samt lokaler for almennyttige formål, omfattende ulike former for merkantil og sosial service.
Maksimal antall etasjer for høyhuset fastsettes til 10 etasjer. Den øvrige bebyggelse kan tillates oppført med inntil 2 etasjer, eventuelt 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,72.

Felt C: Felt C skal bebygges med boligblokker medmaksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,50.

Felt D: Felt D skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje.
I fallende terreng tillates 1 underetasje.
Maksimal utnyttelse fastsettes til 0,15.

Felt E: Felt B skal bebygges med vertikaldelte tomannsboliger med maksimalt 2 etasjer.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,17.

Felt F: Felt F skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til maksimalt 3 etasjer over terreng i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,42.

Felt G: Felt G skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

Felt H: Felt H skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til 3 etasjer over terreng. i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,46.

Felt L: Felt L skal bebygges med eneboliger i kjede i 1 etasje samt underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,13.

Felt M: Felt M skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

2. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven når det er tilrådelig for bebyggelsens funksjon og utseende.

Fellesbestemmelser

§ 4

Det forutsettes utarbeidet detaljerte reguleringsplaner for hvert enkelt byggeområde. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling eller reguleringsplan for det enkelte byggeområde.

§ 5

1. Fellesareal, forhager, mellomrom mellom frittstående bygninger, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. garasjer, parkeringsplasser, grøntanlegg, lekeplasser, tørkeplasser etc.
Eksisterende trær må søkes bevart så langt som mulig.

2. Områder for beplantninger og grøntanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Slik godkjennelse bør skje på grunnlag av en parkplan som omfatter både de enkelte byggeområder samt de offentlige friområder innen reguleringsområdet.

§ 6

Takvinkel og tekningsmateriale skal godkjennes av bygningrådet. Innen det enkelte byggeområde skal takvinkel og tekking være ensartet.

§ 7

Oppsetting av gjerder, gjerders utførelse, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en plan eller enhetlig opplegg for det enkelte byggeområdet.

§ 8

Husfarger skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en felles plan for det enkelte byggeområde.

§ 9

Mindre butikker, kiosker, verksteder eller spesielle serviceanlegg kan anlegges innen det enkelte byggeområde hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende, og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

§ 10

1. Atkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

2. Midlertidig atkomst fra offentlig gate (veg) kan tillates anlagt i byggeområdet hvis nødvendig.

§ 11

Bygningsrådet skal ved sin behandling av de enkelte detaljreguleringer og byggeanmeldelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen får en harmonisk og funksjonell sammenheng med reguleringsområdets øvrige byggeområder.

§ 12

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rælingen kommune.

Stadfestet den 23/10 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 28.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	319	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnefaret 3F, 2014 BLYSTADLIA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 35 471 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 8 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	045
Navn	Regplan for Øvre Aamodt skog (Blystadlia)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/1/45_regbest.pdf

Id	211
Navn	Elgtråkket i Blystadlia, gnr.103 bnr.415, m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/314/211_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 171 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG5
	Delareal 47 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV4

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	255
Navn	Kapasitetsøkning Rælingsåsen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

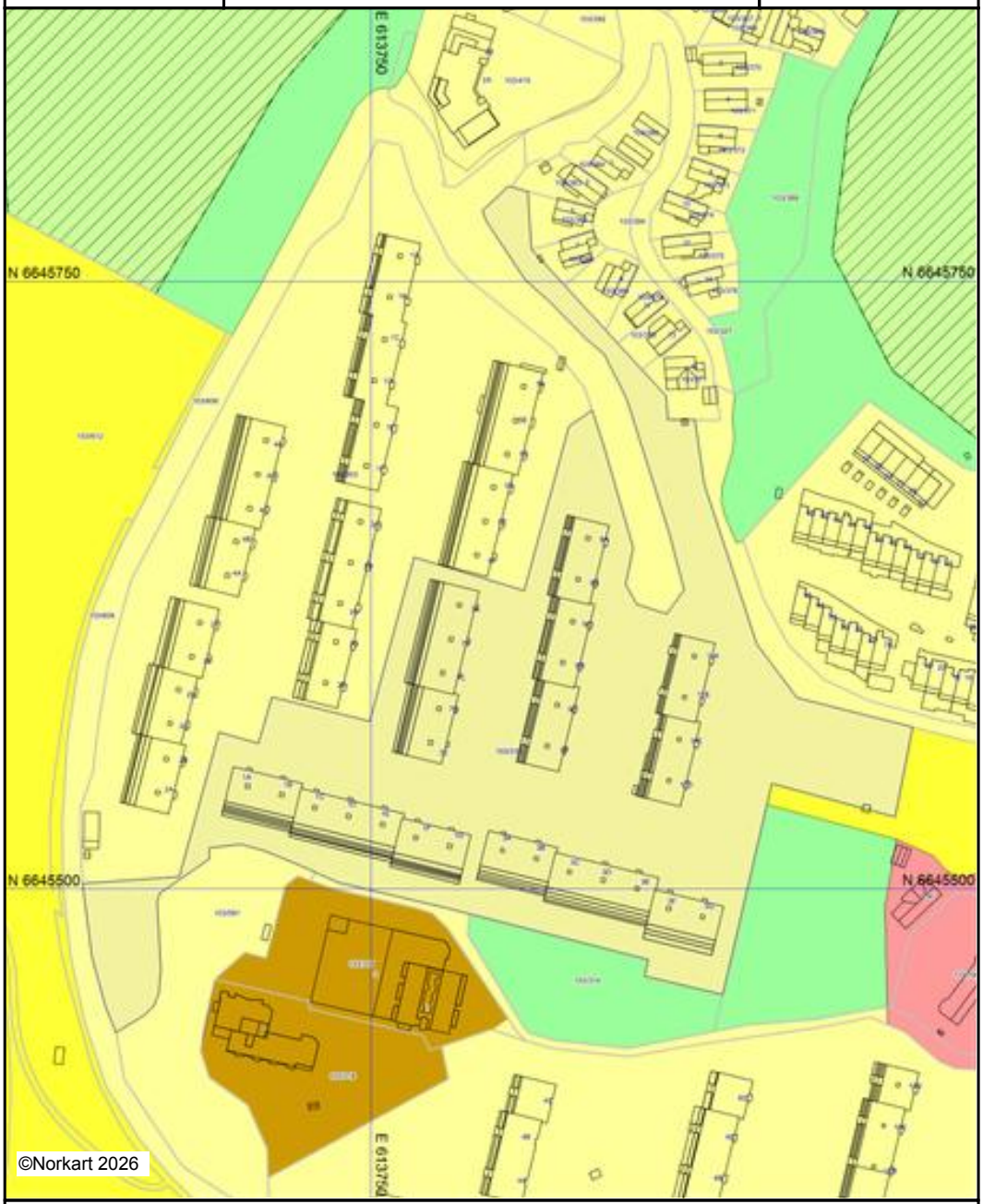
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3F
Utskriftsdato: 28.08.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



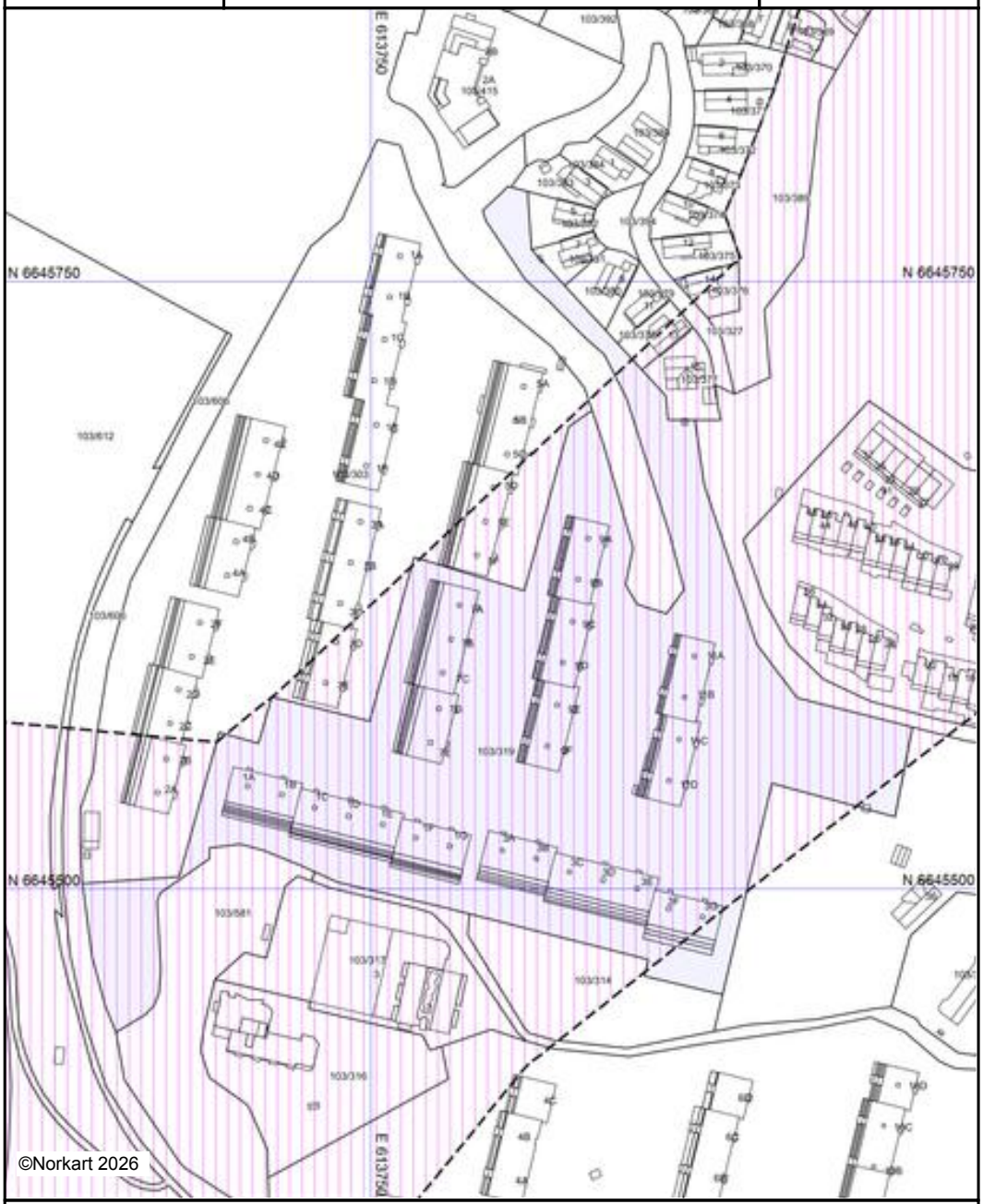
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3F
Utskriftsdato: 28.08.2026
Målestokk: 1:2500

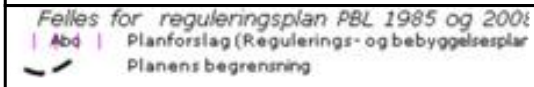
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Elgtråkket i Blystadlia, gnr.103 bnr.415, m.fl.

Vedtatt av kommunestyret den 12.12.2018

Mindre endring vedtatt av planutvalget i sak PS 12/2019, den 12.03.2019

§ 1 Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (f_BBB)	Sosi 1113
- Lekeplass (f_BLK)	Sosi 1610
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)	Sosi 1550

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr 2)

- Kjøreveg (SKV)	Sosi 2011
- Fortau (o_SF)	Sosi 2012
- Gang- og sykkelvei (o_SGS)	Sosi 2015
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)	Sosi 2019
- Parkeringsplasser (f_SPP)	Sosi 2082

§ 3 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Generelle krav

a) Bebyggelsen skal gis et moderne arkitektonisk utrykk, og skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig med felles trekk i volum og eksteriør. Bebyggelsen skal utformes variert gjennom brudd i materiale og fasadelinjer.

b) Bygninger skal tilpasses terrenget. Bebyggelse med underetasje skal dokumenteres med terrengsnitt.

c) De anførte bygningshøyder er maksimale høyder (mønehøyde=gesimshøyde) angitt som kotehøyde. Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak.

d) Bebyggelsens utvendige farger og materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og miljø. Det skal i hovedsak brukes trematerialer i minimum 50% av byggets fasade. På deler av tak, som ikke benyttes til terrasse, skal det benyttes sedumdekke.

e) Det skal brukes fasadematerialer med langt vedlikeholdsintervall.

f) Ved flytting av løsmasser eller andre masser hvor fremmede arter er registrert, skal det ved masseforflytning treffes egnede tiltak for å unngå spredning.

g) Det stilles krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

§ 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

a) Sammen med rammesøknad skal det leveres en situasjonsplan som viser:
   1. Bebyggelsens plassering.
   2. Adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering og plass for avfallshåndtering
   3. høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje
   4. uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
   5. terrengforhold som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller el.
   6. plan for overvannsløsning

b) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en utomhusplan som viser:
   1. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.
   2. terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
   3. Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje, samt utgangsdører og kjøreporter.
   4. trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering
   5. Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser, utvendig bod og eventuell innbygging/ skjerming av disse.
   6. vegetasjon og materialbruk i markdekker, stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
   7. Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold.
   8. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, brannhydranter, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)
   9. Det skal foreligge en plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

§ 3.3 Funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek

Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn (21.mars og 23. sept.) kl. 15.00. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet. Områdene skal ikke være utsatt for støy over Lden 55 dB.

§ 3.4 Grenseverdier for støy

a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3, gjelder for planen.

§ 3.5 Grunnforhold

a) Ved sprengning skal grunnforholdene vurderes. Sammen med IG-søknad skal det foreligge en geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Nødvendige rystelsesmålere må settes opp og nødvendig bergsikring foretas før sprengning.

§ 3.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Fylkeskonservatoren skal varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §12-6)

§ 4.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 4.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssonen skal vegetasjon og terreng bevares.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §12-7)

§ 5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (f_BBB)

a) Innenfor felt f_BBB tillates oppført blokkbebyggelse.

b) Bygg skal plasseres iht byggelinjer som vist på plankart. Det tillates at bebyggelsen kan avvike med inntil 1 meter +/- i forhold til angitte byggelinjer i den grad det ikke kommer i konflikt med regulerte byggegrenser eller annet lovverk. Parkeringskjeller under terreng, kan etableres inntil 5,5 meter utenfor byggelinjer og inntil 5 meter utenfor byggegrense mot nord.

c) F_BBB: Prosent bebygd areal må ikke overstige % BYA= 28%.

d) Minste tillatte leilighetsstørrelse er 45 m^2.

e) Parkeringskjeller under bakken skal ikke medregnes ved beregning av grad av utnytting.

f) Bebyggelsens totale møne = gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Bygningene skal ha flate tak/pulttak, og skal trappes ned mot eksisterende boligbebyggelse.

g) Minste uteoppholdsareal på terreng inklusive lekeareal pr bolig MUA = 62 m². Både private og felles arealer på terreng, samt private arealer på takterrasse/balkong uten tak, inngår i MUA.

h) Takterrasser i 5. etasje skal trekkes minimum 4 meter inn fra byggets østlige fasade og 2 meter inn fra byggets nordlige fasade.

i) Krav til parkeringsdekning:
1,2 plasser pr boenhet inkl. gjesteparkering.

j) Parkering løses i parkeringskjeller og innenfor formålet f_SPP1 og f_SPP2. Minimum 10% av det totale antall parkeringsplasser skal utformes som HC-parkeringsplasser. 50% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil med tilstrekkelig strømtilførsel og slokkevannskapasitet.

k) Krav til sykkelparkering: 1,5 plasser pr leilighet. Sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak.

l) Det skal etableres energiløsning med bruk av fornybare energikilder.

m) Fasader som har under 8 meter avstand til nabobebyggelse, inkludert terrasser, skal brannsikres.

§ 5.2 Felles lekeplass (f_BLK) og uteoppholdsarealer

a) Felles lekeplass, f_BLK skal være felles for boliger innenfor f_BBB.

b) Lekeplassen skal være opparbeidet med minimum 70m2 sikkerhetsunderlag med tilhørende lekeapparat. Lekeplassene skal inkludere et tilbud tilpasset småbarn. En del av lekeplassutstyret skal være universelt tilgjengelig.

c) Lekeplassene og uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides ihht utomhusplan.

d) Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltak startes. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet. Eksisterende bekkesig og ny dam i anlegget benyttes til dette. Flomvei for vannet skjer via fordrøyningsmagasin under bakken.

§ 5.3 Felles renovasjon

a) Felles renovasjon f_BRE skal være felles for boligene i f_BBB. Det skal være nedgravd løsning for renovasjon.

§ 5.4 Felles parkering

a) Felles parkering f_SPP1, f_SPP2 skal være felles for boligene i f_BBB. F_SPP1 er beboerparkering, f_SPP2 er gjesteparkering.

§ 5.5 Felles kjørevei

a) Kjørevei f_SKV5 skal være felles for Elgtråkket borettslag, gnr.103 bnr.303.

§ 5.6 Felles gang-/sykkelvei

a) Gang-/sykkelvei f_SGG skal være felles for 103/415 og Elgtråkket borettslag 103/303.

§ 6 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (PBL §12-7 NR.10)

a) Deling og/eller utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den side av tomta hvor tomta har sin adkomst. Eksisterende offentlig VA-ledning gjennom området skal flyttes før utbygging. Ny ledningstrasè skal ligge minst 4 meter fra bebyggelse.

b) Før igangsettingstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:
- Krysset mellom Elgtråkket (o_SKV2) og Blystadringen (o_SKV1), samt forlengelsen av Blystadringen (o_SKV1) være ferdig opparbeidet.

c) Før ferdigattest eller brukstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:

- Lekeplass (f_BLK), renovasjon (f_BRE), parkeringsplassene f_SPP1 og f_SPP2 og fortauene o_SF1, o_SF8, o_SF9 og deler av o_SF6 være ferdig opparbeidet. Dersom ferdigattest/brukstillatelse til første bolig gis i perioden november-april, kan grøntarealer og lekeplass ferdigstilles innen 6 mnd.

- Utomhusarealene må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen.

- Tilrettelegging for brannvesen må være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

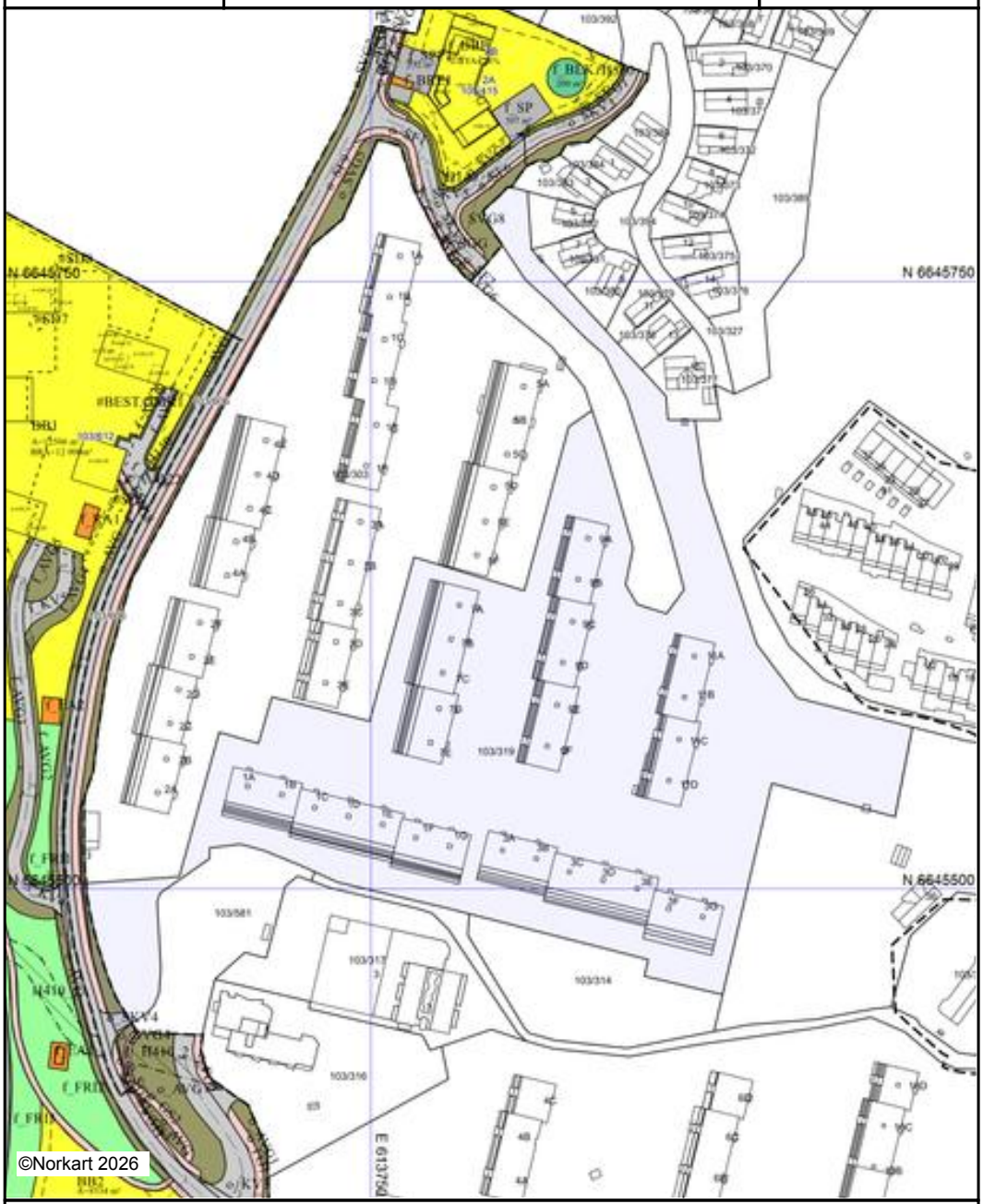
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3F
Utskriftsdato: 28.08.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



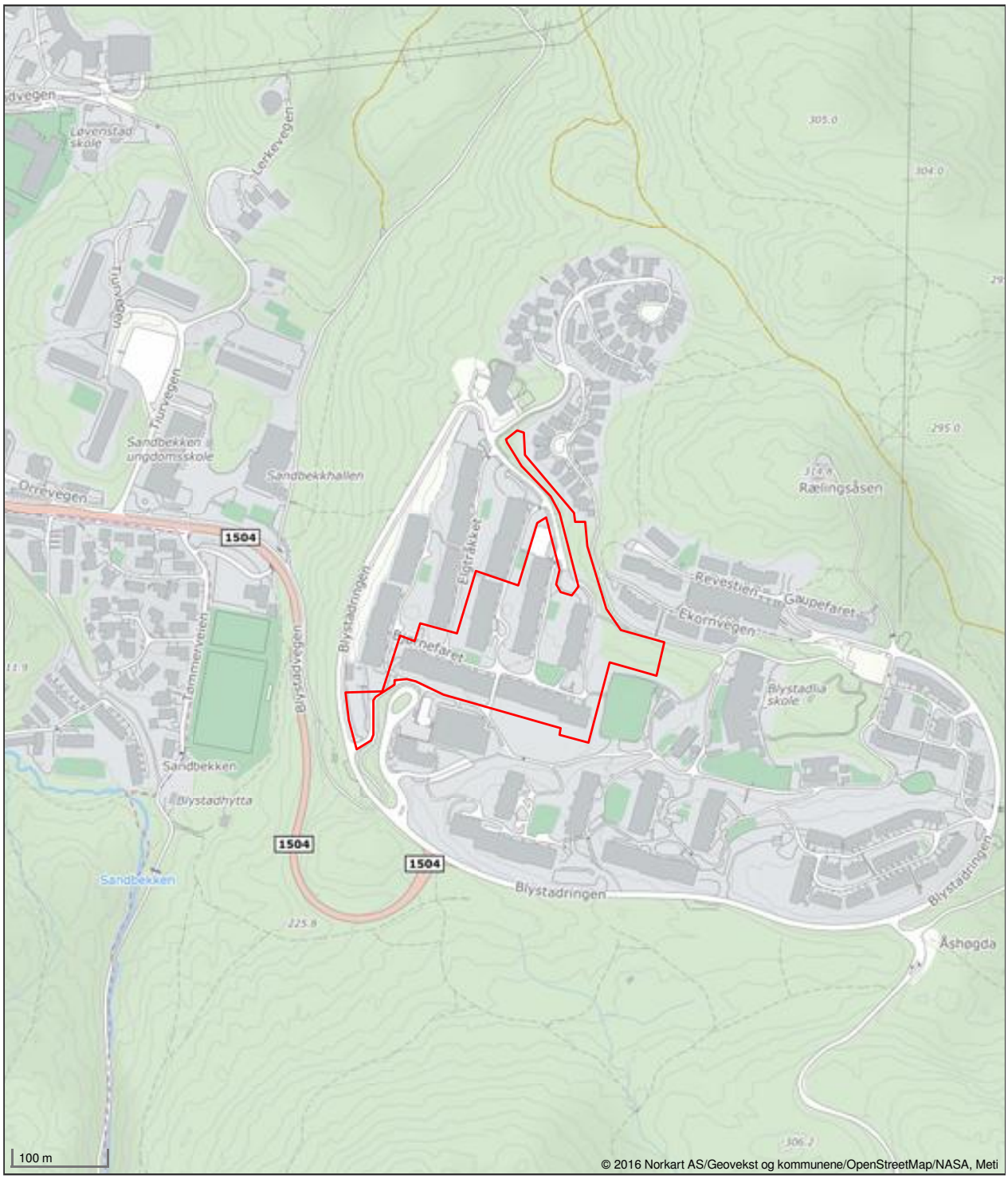
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 28.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 103/319//



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

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3F
Dato: 28.08.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv


E 613750
N 6645750
N 6645500
103/319
103/581
103/317
103/314
103/316
103/606
103/612
Bjørnefaret
Eidsvollsgata
Eidsvollsgata
Eidsvollsgata
Grevingsvegen
Grevingsvegen
Eidsvollsgata
Eidsvollsgata
Eidsvollsgata

Rælingen kommune

Ledningskart

Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3F
Dato: 28.08.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 28.08.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	319	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnefaret 3F, 2014 BLYSTADLIA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	319	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnefaret 3F, 2014 BLYSTADLIA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
9011370011	2458	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1461
9011370012	2461	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1466
9011370015	2382	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1417
9011370031	2799	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1744
9011370032	2766	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1726
9011370033	2571	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1649
9011370034	2620	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1682
9011370035	2595	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1661
9011370027	3541	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2262
9011370029	3536	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2259
9011370030	3535	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2261
9011370013	3083	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2106
9011370028	3064	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2091
9011370026	3148	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2151

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

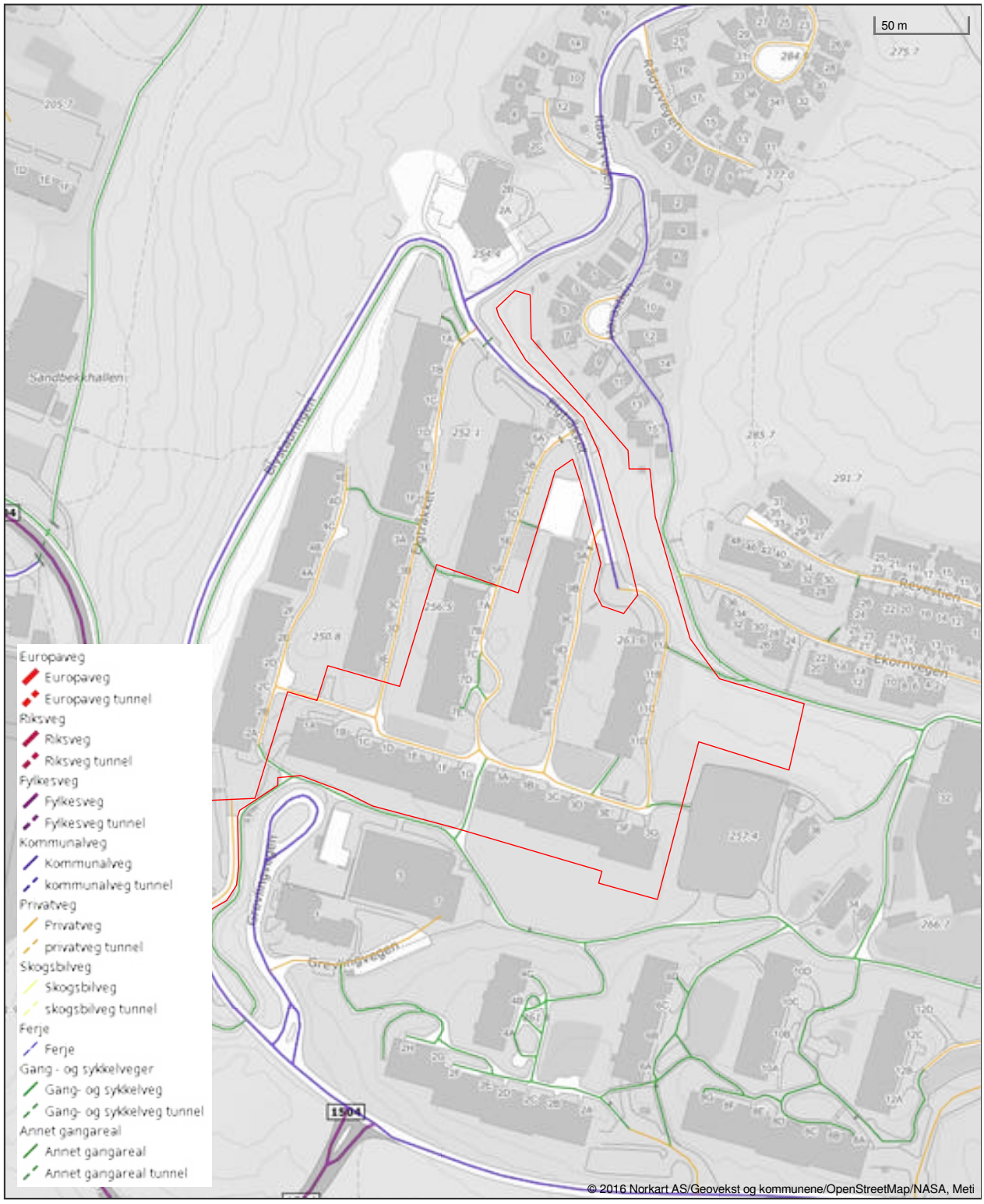
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 103/319//



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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3224 - 103/319//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	35 482,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645548,21	**Øst**	613840,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645787,03	613814,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,99	
2	6645763,09	613815,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,00	
3	6645748,21	613829,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,19	
4	6645729,81	613846,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,98	
5	6645724,53	613851,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,16	
6	6645713,63	613861,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,80	
7	6645702,84	613871,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,65	
8	6645692,99	613872,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,88	
9	6645692,95	613883,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,12	
10	6645666,57	613886,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,64	
11	6645600,68	613908,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	69,36	
12	6645578,61	613925,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,60	
13	6645566,58	613972,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	48,98	
14	6645529,66	613965,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,62	
15	6645543,42	613914,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,47	
16	6645456,48	613894,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	89,27	
17	6645464,09	613862,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,06	
18	6645470,91	613864	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,01	
19	6645489,71	613790,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	75,97	
20	6645492,05	613781,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,44	
21	6645502,68	613736,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,15	
22	6645506,99	613726,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	10,47	
23	6645509,98	613720,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,26	
24	6645515,79	613705,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,45	
25	6645518,39	613696,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,91	
26	6645516,83	613683,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	12,88	
27	6645512,44	613683,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,39	
28	6645498,19	613663,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,88	
29	6645494,58	613661,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,80	
30	6645466,99	613663,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,63	

31	6645456,99	613662,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,03	
32	6645451,93	613660,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,49	
33	6645448,32	613657,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,97	
34	6645440,98	613645,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,20	
35	6645452,04	613640,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,94	
36	6645472,15	613635,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,81	
37	6645502,2	613631,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,31	
38	6645505	613671,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,94	
39	6645564,43	613687,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,67	
40	6645559,85	613703,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,76	
41	6645579	613709,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,92	
42	6645569,04	613749,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,47	
43	6645636,52	613767,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,90	
44	6645622,7	613813,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,43	
45	6645690,18	613831,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,90	
46	6645696,93	613840,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,74	
47	6645682,71	613845,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,99	
48	6645640,31	613857,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,11	
49	6645625,2	613854,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,43	
50	6645617,08	613859,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,41	
51	6645613,28	613871,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,72	
52	6645623,14	613878,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,23	
53	6645635,71	613875,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,00	
54	6645646,26	613872,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,90	
55	6645673,95	613863,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,06	
56	6645701,78	613855,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,17	
57	6645719,97	613845,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,41	
58	6645726,34	613838,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,76	
59	6645742,13	613822,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,20	
60	6645750,67	613813,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,74	
61	6645774,89	613797,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,13	
62	6645779,16	613795,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,49	
63	6645786,15	613803,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,30	
64	6645789,15	613806,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,09	
65	6645788,8	613807,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,40	

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnefaret 3F	U0101	103/319	67	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKOVHOLT KAROLINE 170590*****	Eiendomsrett 1/1	BJØRNEFARET 3F 2014	Bosatt

Vegadresse: Bjørnefaret 3 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2014 BLYSTADLIA	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	301 Blystadlia 1	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 BLYSTADLIA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
4	150454115		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

4: Bygning 150454115: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5772
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5772
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	70

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	14	1106	0	1106	0	0	0
H03	14	1218	0	1218	0	0	0
H02	14	1302	0	1302	0	0	0
H01	14	1225	0	1225	0	0	0
U01	14	921	0	921	0	0	0

K01	0	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	BJØRNEFARET BORETTSLAG	Org.nr	954356051
Adresse	Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	Ant. andeler	29

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	103/319	35482.6	



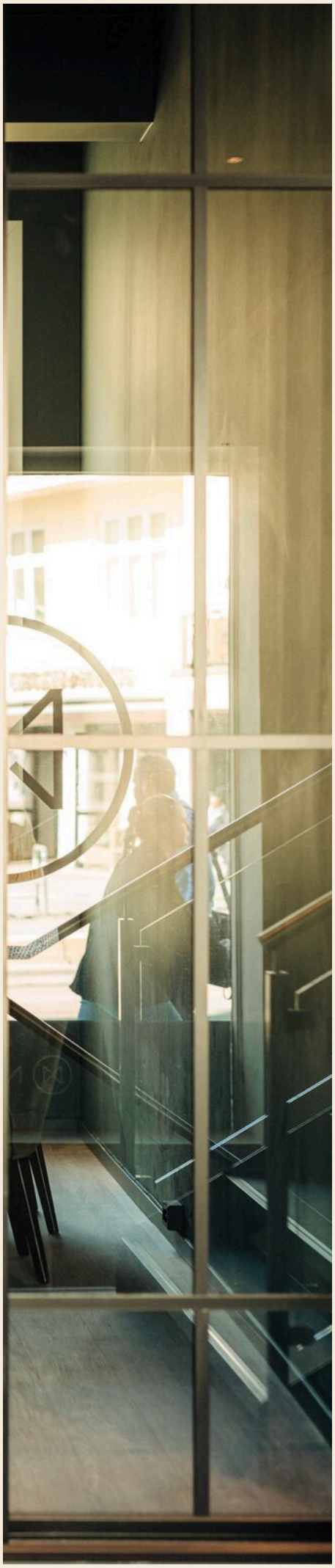


Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0191/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørnefaret 3F 2014 BLYSTADLIA
Matrikkel: Gnr 103, bnr 319 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Kasper Arbøll Hansen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.hansen@nordvikbolig.no
466 36 001

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: