

Østaveien 56

RASTA

notar



Prisantydning Kr. 9 500 000,- Boligtype Halvp. vert.delt tomannsbolig BRA-i/BRA Total 269/359 kvm NOTAR.NO
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

notar



Østaveien 56

En stor og innholdsrik halvpart av tomannsbolig med panoramautsikt, garasje og flere p-plasser, hybel, nærhet til marka

Adresse	Østaveien 56 1476 RASTA
Prisantydning	Kr 9 500 000,-
Omkostninger	Kr 238 590,-
Totalpris	Kr 9 738 590,-
BRA-i/BRA Total	269/359 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Halvpart vert.delt
tomannsbolig	
Byggeår	1954
Soverom	5

Stian Berglund v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Østaveien 56

- En stor og innholdsrik halvpart vert. delt tomannsbolig med pent opparbeidet tomt med hekk og beplantning. Livet utendørs kan nytes på to terrasser, en med utgang fra stuen på 27 kvm med adgang til hagen, en terrasse utenfor kjøkkenet på 59 kvm med fantastisk utsikt over nærområdet. Boligen har egen hybel som gir gode muligheter for leieinntekter.

Boligen er beliggende i et i barnevennlig og populært boligområde på Røykås i Lørenskog kommune.

- Stor stue/spisestue med peisovn
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- 2 terrasser og en balkong
- Svært gode utsiktsforhold
- 5 soverom, hvorav ett har balkong
- Stor garasje og rikelig med plass til både egne og gjesters biler, samt elbil-lader
- Kinorom i underetasjen

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Stian Berglund

Eiendomsmegler/Partner
464 20 400 / stian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	35
Vedlegg	39
Budgivning	143

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stian Berglund v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Østaveien 56.







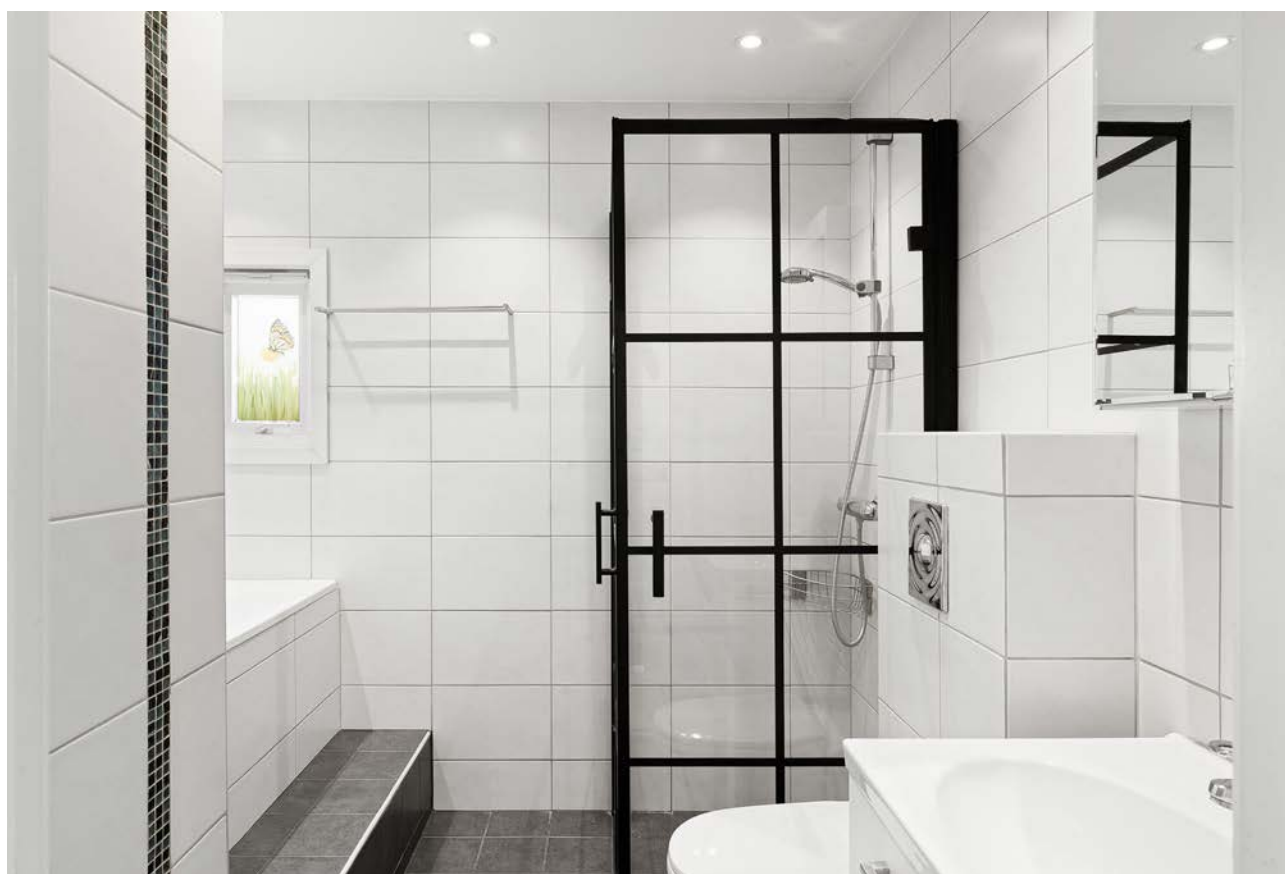
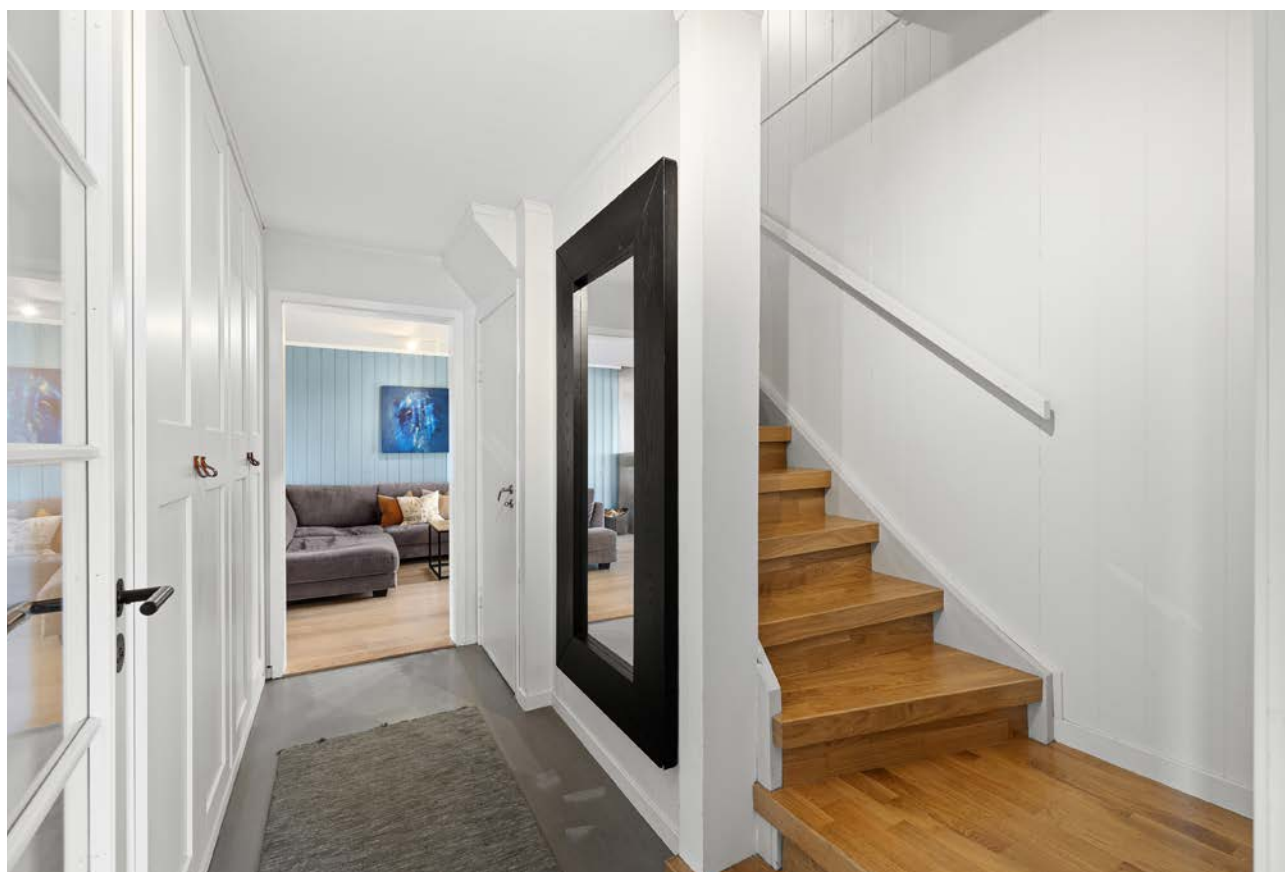




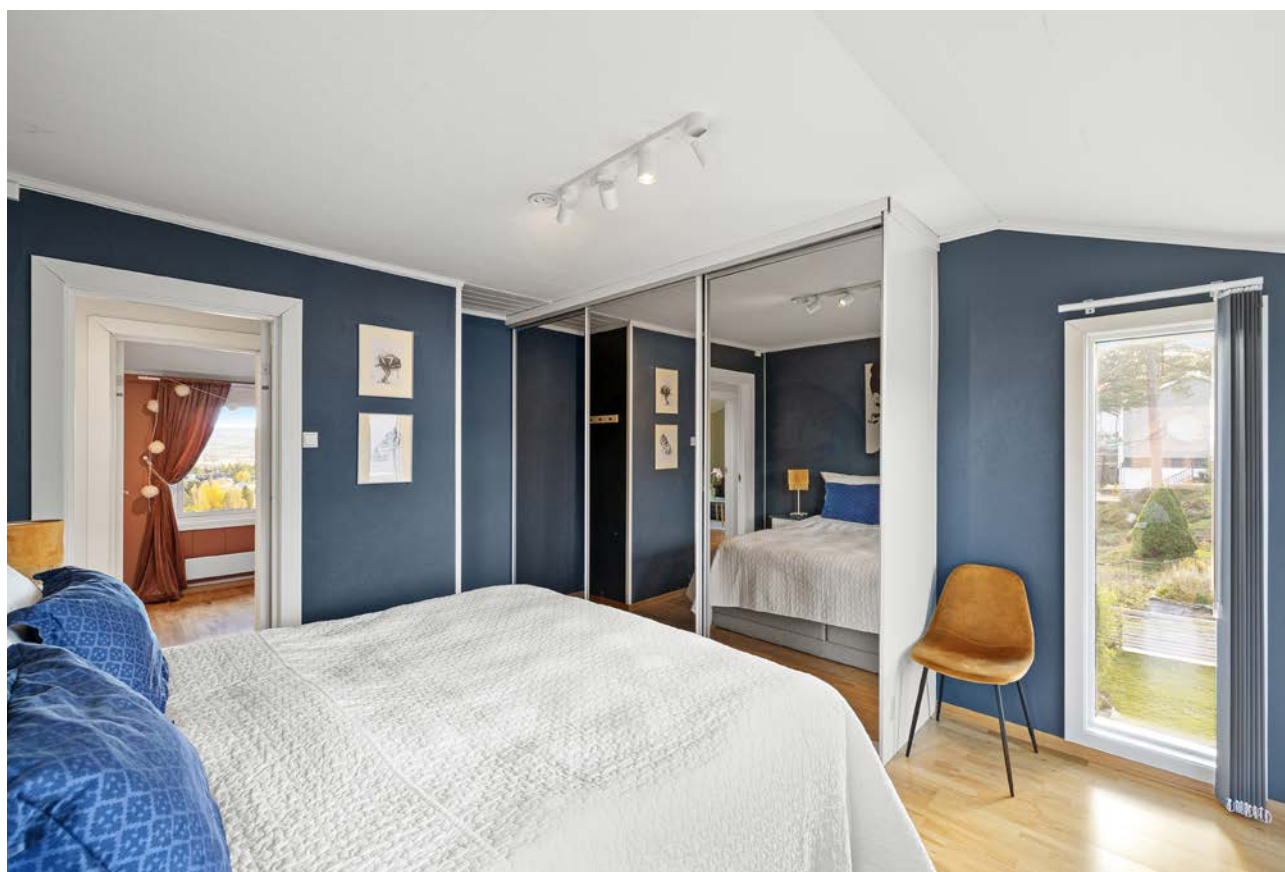


















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har fin beliggenhet i attraktivt boligområde på Røykås i Lørenskog kommune.

Området er etablert og består av villabebyggelse. Det er lokalt forretningssenter på Rasta og relativt kort avstand til Triaden/Lørenskog storsenter med forretninger, servicetilbud og "bymessige" fasiliteter. Det er også stort forretningssenter og kulturhus ved Metro senter. Det er lokal ringbuss i området, buss-stopp i Bjørndalsveien og på Gamleveien med god forbindelse til Oslo.

Det er skoler på alle trinn i Lørenskog, Steinerskole på Vallerud, flere barnehager og velhus i området. Området sokner normalt til Rasta barneskole og Kjenn ungdomsskole.

Området grenser til Østmarka med tur-/skiterreng og bade-/fiskevann. I Bjørndalen finnes utfartsparkering og lysløype mot Mariholtet, for øvrig utfartsparkering, aktivitetspark og lysløype mot Losby fra Sørlihavna. Det er golfanlegg på Losby, innendørs skihall på Luhr og idrettshaller og idrettsanlegg innen de fleste grener i kommunen. Området er tilknyttet kommunalt vann, avløp og renovasjon.

Losby Gods og golfbane ligger i Lørenskog kommune og er et meget populært tur- og rekreasjonsområde både sommer og vinter. Gården er utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærsplissområde.

Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Østaveien 56, 1476 RASTA

OPPDRAGSNUMMER

23-0237/25

SELGER

Erik Lyngar
Anette Strandenæs-Lyngar

MATRIKKE

Gårdsnummer 104, bruksnummer 122, seksjonsnummer 2,
i Lørenskog kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk: 26450 kWh i 2024.

TOMT

Eiet tomt på 3.396 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet med felles tomt på 3396 kvm.

Tomten er flat på forsiden og skråner ned mot dalen og en parkeringsplass på baksiden. Gårdsplassen på forsiden er steinbelagt, mens haven har plenareal, diverse beplantning og hekk mot veien. Hagen er inngjerdet og er pent opparbeidet med en solid og stilren granittmur som gir et ryddig og eksklusivt preg.

SOLFORHOLD

Terrasse ut fra stue/kjøkken har fra solen står opp til ca 15, så kommer den tilbake 17 til ca 21. Hage ut mot veien har sol fra ca 13 til ca 21.

SAMEIEBRØK

277/478

TAKST

Tilstandsrapport datert 14.10.2025, utført av Jo Henrik Stigen.

BYGGEÅR

1954

BYGGEMÅTE

Tomannsbolig med saltak tekket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent fast grunn. Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Det er varierende årstall på vinduer. En malt ytterdør med glassfelt og el-lås fra 2014. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2008/2019 3 lags isolerglass terrassedør fra 1979.

TG2 fra tilstandsrapporten:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det ble observert mose på deler av takstein og dette bør forsøket fjernet. Mose har som kjent den egenskapen at den holder på fukt/vann.

Veggkonstruksjon: Noe alderspreget kledning og det mangler bord som avslutning ved utleiedel. Svertesopp ble observert på kledning. Svertesoppen kan sees som svarte prikker på malingsfilmen. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

Takkonstruksjon/Loft: Svertesoppen kan sees som svarte prikker og dette er observert på undertaket. Dette er ikke uvanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst. Tg er gitt med tanke på alder og kun inspisert fra luke med lommelykt da det ikke gangbart gulv på loftet.

Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Dette gjelder vinduer som er stemplet fra 1981-82. Vinduer nyere fra 2008 og nyere gis tg 1.

Dører-2: Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 90cm. Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm. § 12-15. Utforming av rekkverk:

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. Det er observert enkelte sprekte fliser.

Innvendige overflater: Stedvis noe bruksslitasje på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av : Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Hovedsoverom er det registreres et høydeavvik på ca. 2,5cm igjennom rommet. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm/terskel.

Bad-2.etasje:

Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Vindu er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

Overflater gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov. Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Forhold under innebygd badekar er ikke vurdert. Det er ikke lufting for innebygd badekar.

Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er ikke lufting under innebygd badekar. Servanten har synlige sprekker/krakkelering Dette kan føre til ytterligere forringelse.

Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken 1.etasje-

Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kjøkken i u.etg.:

Overflater og innredning: Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

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

Toalettrom-

Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er kun lufting via åpning av vindu.

Kjølerom-

Overflater og konstruksjon: Tg er gitt grunnet alder. Agregatet er ukjent årstall.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er observert malingsavflassing.

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør påses at vann renner vekk fra boligen og det bør foretas terrengjusteringer. Det er noe snø på tomten på befaringsdag.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Det er observert løseledninger samt åpent el punkt på loftet.

TG3 fra tilstandsrapporten:

Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp 1. etasje til underetasje mangler rekkverk.

Bad i underetasje-generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Det er observert flere sprekte fliser i gulv og det er flere hull i fliser på vegger. Det er tetningslist i dusjonen. Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Punkt 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja.

Antakelig noe fukt på grunnmur ved inngang hybel.

Punkt 6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja.

Noe drypp inn i garasje ved mye regn/snøsmelting. Dette er nå utbedret med ny membran/fliser på terrasse over garasje.

Punkt 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.

Byttet Varmtvannsbereder i 2023, samt installert utekran. Arbeid utført av Lillestrøm Rør AS.

Punkt 11.1: Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

Punkt 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Easy lader.

Punkt 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært.

Støpt fall, lagt membran og nye fliser utenfor hybel. Arbeid utført av Fjellhamar flislegger.

Punkt 17: Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja.

Hybel i underetasje.

Punkt 17.1: Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

Punkt 18: Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Gjort av forrige eier. Godkjenning foreligger.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Opplysninger fra selger:

Boligen er etterisolert, byttet utvendig kledning og vinduer på hele huset utenom to små vegger og vindu på toalettrom, og på de små soverommene i 2 etasje.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig, og omfattes av reguleringsbestemmelser "for Røykås Øst, reg. nr. 41-4-12" datert 17.03.04, samt "Kommuneplanens arealdel 2023-2035" vedtatt 15.03.2023.

Grunnkart, reguleringsplankart, bestemmelser samt kommuneplankart medfølger i salgsoppgave.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og stue/kjøkken og kontor i 1. etasje samt fyring med ved.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom kjeller, ny 300 liters fra 2023.

Automatsikringer -Et skap i gang 2 etasje og et skap i hybel. Nylig oppgradert til 80 amper inntak i boligen.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Internettilkobling og Tv: Fiber Altibox.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har svært gode parkeringsforhold. Det er fast plass foran huset med elbillader som følger med. I tillegg finnes en romslig garasje med plass til to biler bak huset, samt to ekstra utendørs parkeringsplasser på samme side. Her har du med andre ord rikelig med plass til både egne og gjesters biler, samt praktiske løsninger for elbil.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Offentlig vei, men privat parkeringsplass foran huset som selger har ansvar for å måke. Veien ned til garasjen er privat og den deles ansvaret på med nabo vegg i vegg og nabo i nr 52. De har kjøpt veirett og en parkeringsplass av selger.

BEBYGGELSE

Området består av boligbebyggelse, samt store grønt- og parkområder.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Rasta barneskole 1,5 km/20 min, Takt og Tone avd. Eventyrskogen 400 m/5 min.

SKOLEKRETS

Sogner til Rasta barneskole og Kjenn ungdomsskole.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger "bevitnelse" at det er foretatt innflytting i nyoppført våningshus, datert 22.10.1954 med følgende merknader: Det gjenstår kun bagatellmessige arbeider.

På eiendommen foreligger det også:

-Midlertidig brukstillatelse av tilbygg til bolighuset, datert 26.04.1989 med følgende merknader: 1. Ferdigmontere trapperekkeverk og montere håndlister på begge sider i trappen. 2. Ferdiggjøre forskriftsmessig innredning i bad/WC i underetg. 3. Montere ventiler i garasje/bod i underkjeller.

- Ferdigattest på ombygging av carport, datert 06.01.2009.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

RADONMÅLING

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

INNHold

1.etasje: Kjøkken, toalettrom, stue, gang, gang 2, entré, kontor. Boligen har en egen hybel med egen inngang, som gir gode muligheter for leieinntekter

2.etasje: Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod.

Underetasje: Bad, kjøkken/stue, kjølerom, entré, bod, soverom, soverom 2, gang, gang 2, trapperom, medierom, bod 2.

STANDARD

Boligen har en romslig gårdsplass med god plass til parkering. Adkomsten er belagt med belegningsstein som gir et pent og ryddig uttrykk. Trapp og platting i tre leder opp til inngangspartiet, som er overbygget og gir en lun velkomst. Området er omkranset av gjerde og hekk som skjermer for innsyn, og uteplassen byr på mulighet for både sittegruppe og beplantning.

ENTRÉ

Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entreen leder gangen videre inn i boligen med pene overflater og en flott trapp opp til andre etasje. Her finner du også et praktisk garderobeskap som gir rikelig med lagringsplass. Gangen binder etasjene sammen på en naturlig og praktisk måte, med lett adkomst til både stue, kjøkken og soverom.

STUE/KJØKKEN

Lys og innbydende gjennomgående stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt mot omgivelsene. Rommet har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og de gjennomgående materialvalgene skaper en harmonisk og lun atmosfære. En moderne vedovn tilfører ekstra hygge på kjølige dager, mens gulvvarme i både stue og kjøkken sørger for jevn og behagelig temperatur året rundt. Fra stuen er det utgang til en terrasse med adkomst til hagen, noe som gjør rommet ideelt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

KJØKKEN

Lekkert og moderne kjøkken fra 2017 med rene linjer, god benkeplass og stilfull innredning i høyglans utførelse.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og en stor kjøkkenøy som gir både ekstra oppbevaring og en naturlig samlingsplass for familien. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og åpen atmosfære, perfekt for både matlaging og sosialt samvær.

Integrerte hvitevarer består av oppvaskmaskin, komfyrer, kombiskap og mikrobølgeovn, nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Lys og innbydende spiseplass med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsikt mot omgivelsene.

TERRASSER

Boligen har to terrasser, en med utgang fra stuen på 27 kvm med adkomst til hagen, og en terrasse utenfor kjøkkenet på 59 kvm med fantastisk utsikt over nærområdet.

På begge terrassene er det god plass til både spisegruppe, sittegruppe og grillområde.

BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen består av et toalettrom i første etasje, et bad i andre etasje og et bad/vaskerom i underetasjen.

Bad/wc

Lekker bad med moderne uttrykk, flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Rommet er innredet med både dusjhjørne med stilrene svarte sprosser og et praktisk badekar. Badet har også servant med underskap, vegghengt toalett og spotbelysning som gir et rent og tidløst preg.

Toalettrom

Toalettrom med flislagt gulv, og et vindu som slipper inn naturlig lys. Rommet er innredet med servant, speil og belysning, og moderne detaljer som gir et lunt og innbydende uttrykk.

Bad/Vaskerom

Praktisk vaskerom/bad med fliser på både gulv og vegger. Rommet er innredet med underskap, servant, speil med stikkontakt samt dusjsone. Her finnes opplegg for vaskemaskin og tilkoblet vannklosett.

Vaskerom er felles, men nabo har eget vaskerom.

SOVEROM/GARDEROBE

Kontor/soverom

I første etasje er et fleksibelt rom som i dag benyttes som kontor og ekstra stue, men som også egner seg godt som soverom eller gjesterom. Rommet har store vinduer som gir godt lysinnslipp, og gulvvarme som gir en behagelig temperatur hele året.

Soverom 1

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig følelse. Praktisk skyvedørsgarderobe gir rikelig oppbevaringsplass. Fra soverommet er det direkte utgang til en hyggelig, overbygd balkong på 4 kvm.

Soverom 2

Trivelig soverom med plass til seng, skrivebord og oppbevaring. Stort vindu gir rikelig med naturlig lys og en flott utsikt som bidrar til en lun og behagelig atmosfære. Rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter behov.

Soverom 3

Lyst og trivelig soverom med god plass til seng og oppbevaring. Det store vinduet slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt over nærområdet. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, avhengig av behov.

UNDERETASJEN

Det er i dag innredet et kinorom, ingen vinduer så det er ikke godkjent som soverom. Det er flere boder, kjølerom og et stort vaskerom som deles med naboen.

HYBEL

Hybelen har egen inngang og inneholder kjøkken/stue, entré, 2 boder, bad og 2 soverom.

INNVENDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminat, fliser, malte gulvflater og teppelagte flater.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, maltpanel og takplater. Stedvis montert downlights.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger:

- Møbler, vaskemaskin, tørketrommel og annet som ikke er fastmontert.

AREALER

BRA - i: 269 m²

BRA - e: 90 m²

BRA totalt: 359 m²

TBA: 102 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 123 m² Bad, kjøkken/stue, kjølerom, entré, bod, soverom, soverom 2, gang, gang 2, trapperom, medierom, bod 2.

BRA-e: 90 m² Garasje, bod, bod 2.

1. etasje

BRA-i: 100 m² Kjøkken, toalettrom, stue, gang, gang 2, entré, kontor.

2. etasje

BRA-i: 46 m² Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

12 m² Balkong.1. etasje

86 m² Terrasse.

2. etasje

4 m² Balkong.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Det er felles areal i underetasjen som ikke er medtatt i areal oversikten. Dette er på ca 11m². Dette er ett vaskerom som ikke er vurdert.

Takhøyde i underetasje er målt til 2.12m. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter i kjelleren. Det er varierende takhøyde i kjelleren. Høyden er målt ved stikkprøver på utvalgte punkter, og resultatene kan variere noe fra sted til sted. De oppgitte målene gjelder kun for områdene der det faktisk er foretatt målinger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 9 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 37 429,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beskrivelse av gebyret:

Avløp kr 16 003,92

Feiing kr 574,95

Renovasjon kr 6 238,08

Vann kr 14 612,04

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen 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.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 300,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Røykås Velforening, ingen plikter.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 372 328,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 9 489 312,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

9 500 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

237 500 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

238 590 Omkostninger totalt

254 090 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

256 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 738 590 Totalpris. inkl. omkostninger

9 754 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

9 756 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1950/5512-1/8 08.04.1950 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om generende virksomhet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3222 GNR: 104 BNR: 122

1993/10767-2/8 09.09.1993 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Solidarisk ansvar for drift og vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/807296-1/200 26.10.2009 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/575172-1/200 01.06.2017

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 104 BNR: 130

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/575172-2/200 01.06.2017BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 104 BNR: 130
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2202585-1/200 09.03.2020
BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSSEANLEGG
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/9445-2/8 26.09.1986 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 277/478
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

2020/331624-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0230 GNR: 104 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 2

2024/167189-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3029 GNR: 104 BNR: 122 FNR: 0 SNR: 2

1983/6729-1/8 13.09.1983 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 104 BNR: 130
Bestemmelse om felles vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/3930-1/8 16.05.1984 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 104 BNR: 130
Rett til vedlikehold av tilbygg fra denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/10767-1/8 09.09.1993 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 104 BNR: 112
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/10770-1/8 09.09.1993 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 104 BNR: 112
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNBOKSDATO
20.10.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Vaskerom er felles, men nabo har eget vaskerom.
Dyrehold er tillatt.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

23.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS

Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Stian Berglund, Eiendomsmegler/Partner

Epost: stian@notar.no

Mobil: 464 20 400

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.90% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 12 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgjebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Gjebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Kommunale gebyrer
Ferdigattest, midlertidig brukstillatelse og bevitnelse
Reguleringskart med bestemmelser
Servitutter
Tegninger
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

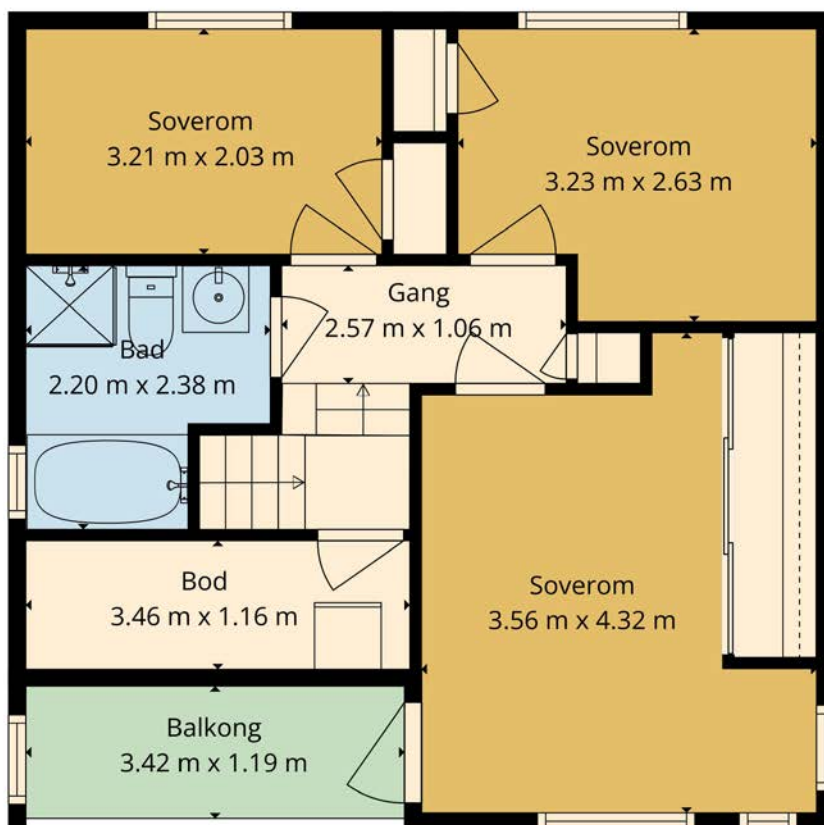
Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

ØSTAVEIEN 56

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale gebyrer

Ferdigattest, midlertidig brukstillatelse og bevitnelse

Reguleringskart med bestemmelser

Servitutter

Tegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Østaveien 56, 1476 RASTA

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 104, bnr. 122, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 13907-3251

Referansenummer: XV6832

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på

eiendommen:

Tomannsbolig som er bygget i 1954.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Generelt oppført med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tomannsbolig med saltak takket med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent fast grunn.

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Det er varierende årstall på vinduer

En malt ytterdør med glassfelt og el- lås fra 2014. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2008/2019 3 lags isolerglass terrassedør fra 1979

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med tregulv, størrelse er ca. 27m².

Utgang fra kjøkken i gang til en flislagt terrasse, størrelse er ca

59m².

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminat, fliser, malte gulvflater og teppelagte flater.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, maltpanel og takplater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd badekar.

Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1 og 1,5cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte

Bad underetasje.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrerte komfyrer og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulv: Fliser.

Vegger: Malt panel.

Himling: Malt panel.

Innredning: Vannklosett, underskap og servant, speil og lys.

Lufting: Naturlig ventilasjon kun via åpning av vindu.

Kjølerom

Gulvbelegg på gulv, panel på vegger og himling. Det er montert kjøleagregat. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Installasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

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

Takstmann er ikke godkjent innenfor dette området.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger. Det er felles pumpe med nabo som ble skiftet i 2024.

Rørøpplagg er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

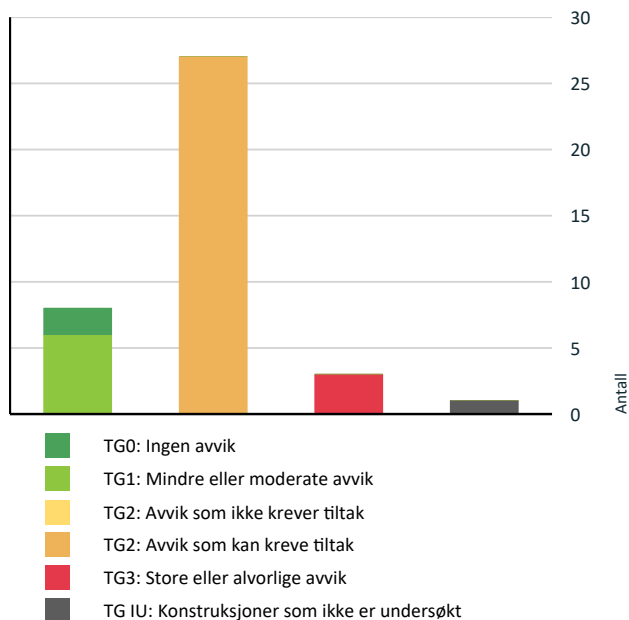
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

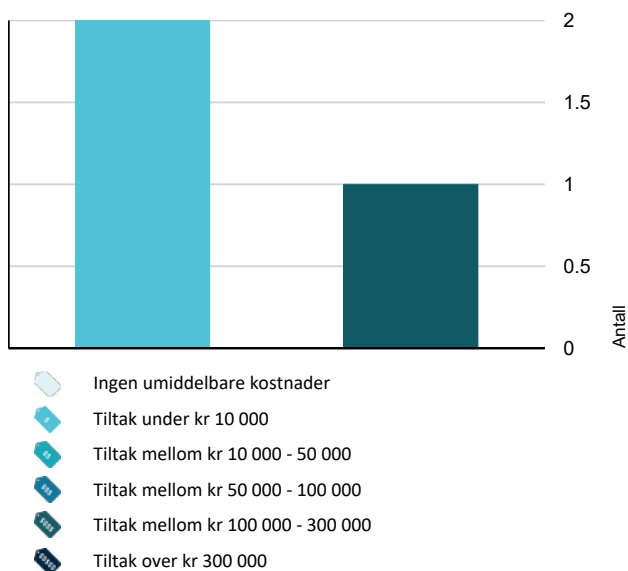
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

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

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje 1 > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje 1 > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

! Spesialrom > Underetasje 1 > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1954

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tomannsbolig med saltak teknet med takpapp. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent fast grunn.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er teknet med takpapp. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble observert mose på deler av takstein og dette bør forsøket fjernet. Mose har som kjent den egenskapen at den holder på fukt/vann.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Dette bør fjernes da dette på sikt kan føre til andre bygningsdeler også blir tilført/ utsatt for fukt/ vann som i sin tur kan føre til råte.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe alderspreget kledning og det mangler bord som avslutning ved utleiedel. Svertesopp ble observert på kledning. Svertesoppen kan sees som svarte prikker på malingsfilmen. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i treverk. Det er loft over gang i 1. etasje og tilgang til loft fra bod. Loft fra bod er kun inspisert fra luke med lommelykt da det ikke er gangbart gulv.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesoppen kan sees som svarte prikker og dette er observert på undertaket. Dette er ikke uvanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate.

Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

Tg er gitt med tanke på alder og kun inspisert fra luke med lommelykt da det ikke gangbart gulv på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av loftet.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Det er varierende årstall på vinduer

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappport.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Dette gjelder vinduer som er stemplet fra 1981-82. Vinduer nyere fra 2008 og nyere gis tg 1.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

TG 1 Dører

En malt ytterdør med glassfelt og el- lås fra 2014. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2008/2019

TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

3 lags isolerglass terrassedør fra 1979

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskiftninger/vedlikehold. Elder balkongdører med glass som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med tregulv, størrelse er ca. 27m².
Utgang fra kjøkken i gang til en flislagt terrasse, størrelse er ca 59m².
Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4m².

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 90cm.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.

§ 12-15. Utforming av rekkverk:

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

Det er observert enkelte sprekke fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det er under terrasse ikke registrert fuktskader. Men terrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.

Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Andre utvendige forhold

Garasje utført med støpt dekke, betong/leca, garasjeport, lys og strøm.

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

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminat, fliser, malte gulvflater og teppelagte flater.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater, maltpanel og takplater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Hovedsoverom er det registreres et høydeavvik på ca. 2,5cm igjennom rommet

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Estimering er kun satt til undersøkelse

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp 1. etasje til underetasje mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk og håndløper utgjør en sikkerhetsrisiko. Tiltak bør iverksettes for å lukke avviket i henhold til gjeldende forskriftskrav

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres. Da enkelte dører sleper mot karmen/terskel og har enkelte bruksmerker i overflaten, bør det påregnes overflatebehandling og justering.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd badekar.

Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1 og 1,5cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Vindu er nærmere enn 1 meter fra våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1 og 1,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tilstandsrapport

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på badetrom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Dette kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f.eks kjøpes på fagflis.

Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.

Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen og under vasken. Det er synlig mansjett/membran under klemring i dusjsonen. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Forhold under innebygd badekar er ikke vurdert. Det er ikke lufting for innebygd badekar.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør etableres lufting under innebygd badekar.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett innebygd badekar. Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke lufting under innebygd badekar. Servanten har synlige sprekker/krakkeler. Dette kan føre til ytterligere forringelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres lufting for innebygd badekar.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift:

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2 cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Balansert Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales det bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Badet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er observert flere sprekke fliser i gulv og det er flere hull i fliser på vegger. Det er tetningslist i dusjsonen.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot betong konstruksjon. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrerte komfyrer og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE 1 > KJØKKEN/STUE

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

UNDERETASJE 1 > KJØKKEN/STUE

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom

Gulv: Fliser.

Vegger: Malt panel.

Himling: Malt panel.

Innredning: Vannklosett, underskap og servant, speil og lys.

Lufting: Naturlig ventilasjon kun via åpning av vindu.

Årstall: 1981

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er kun lufting via åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

UNDERETASJE 1 > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom

Gulvbelegg på gulv, panel på vegger og himling. Det er montert kjøleagregat. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Installasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Installasjonen er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor dette området.

Tg er gitt på opplysninger gitt av kunde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg er gitt grunnet alder. Agregatet er ukjent årstall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader da det fungerer på befaringsdag. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1 TG 1 Varmtvannstank

283 liters varmtvannstank fra 2023

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene og stue/kjøkken og kontor i 1. etasje samt fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres

Tilstandsrapport

uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuksøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 TG 2 Terrengforhold

Det er viktig og på se at det er fall fra hus veggen. Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør påses at vann renner vekk fra boligen og det bør foretas terrengjusteringer. Det er noe snø på tomten på befaringsdag.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger. Det er felles pumpe med nabo som ble skiftet i 2024.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

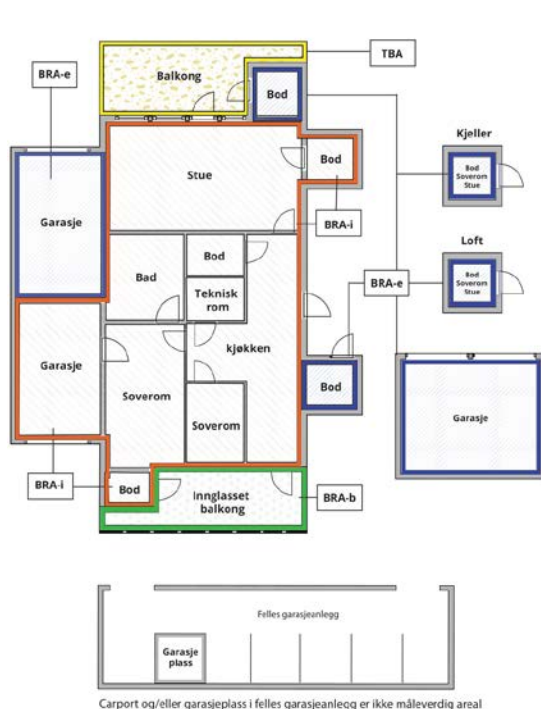
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	46			46	4
1. Etasje	100			100	86
Underetasje 1	123			123	12
Underetasje 2		90		90	
SUM	269	90			102
SUM BRA	359				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1. Etasje	Kjøkken, toalettrom, stue, gang, gang 2, entré, kontor		
Underetasje 1	Bad, kjøkken/stue, kjølerom, entré, bod, soverom, soverom 2, gang, gang 2, trapperom, medierom, bod 2		
Underetasje 2		Garasje, bod, bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Det er felles areal i underetasjen som ikke er medtatt i areal oversikten. Dette er på ca 11m². Dette er ett vaskerom som ikke er vurdert.

Takhøyde i underetasje er målt til 2.12m. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter i kjelleren.

Det er varierende takhøyde i kjelleren. Høyden er målt ved stikkprøver på utvalgte punkter, og resultatene kan variere noe fra sted til sted. De oppgitte målene gjelder kun for områdene der det faktisk er foretatt målinger

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	250	109

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Erik Lyngar og Anette Strandenæs-Lyngar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	104	122	0	2	3396 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Østaveien 56

Hjemmelshaver

Strandenæs-Lyngar Anette, Lyngar Erik

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

277 / 478

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 3 396 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Midlertidig brukstillatelse	26.04.1989		Fremvist		Nei
Megler	20.10.2025	Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	16.10.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Eier	14.10.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei
Tegninger	21.06.1984		Fremvist		Nei
Ferdigattest ombygging av carport	06.01.2009		Fremvist		Nei
Tegninger	22.06.1965		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XV6832>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0237/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anette Strandenæs-Lyngar	Erik Lyngar

Gateadresse	
Østaveien 56	

Poststed	Postnr
RASTA	1476

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 23-0237/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AS, EL

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

Initialer selger: AS, EL

2

Document reference: 23-0237/25

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel i underetasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjort av forrige eier. Godkjenning foreligger

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigtillatelse foreligger

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AS, EL

3

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Strandenæs Lyngar	7246c381eb0f3e4a3f9398 bcf2d76172949179d5	20.10.2025 18:25:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Lyngar	43f4bb344a5775e897a36 55337b0d2eaa7eeff03	20.10.2025 18:23:19 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Østaveien 56 - Nabolaget Lysås/Røykåsskogen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Røykås Linje 315	1 min  0 km
 Lørenskog stasjon Linje L1	8 min  3.4 km
 Ellingsrudåsen Linje 2	10 min  4.6 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min  15.2 km
 Oslo Gardermoen	30 min 

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	16 min  1.3 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 165 elever, 10 klasser	17 min  1.5 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 154 elever, 11 klasser	21 min  1.8 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	6 min  2.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	7 min  2.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min  3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	9 min  5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

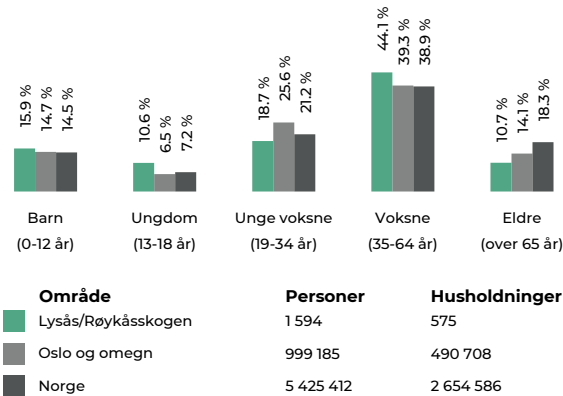
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Eventyrskogen/Røykås Musikkbarneha... 33 barn	4 min  0.3 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	13 min  1 km
Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	13 min  1.1 km

Dagligvare

Meny Rasta PostNord	11 min  0.9 km
Joker Visperud Søndagsåpent	21 min  1.8 km



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 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 96/100

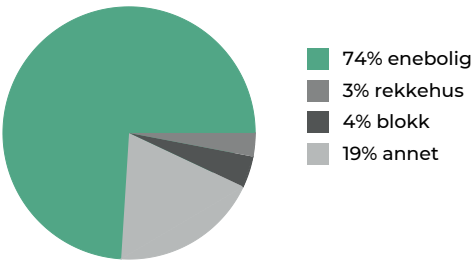
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Røykås balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Rasta skole	17 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.3 km	
🏊 SATS Triaden	7 min	🚶
🏊 Mudo Lørenskog	7 min	🚶

Boligmasse



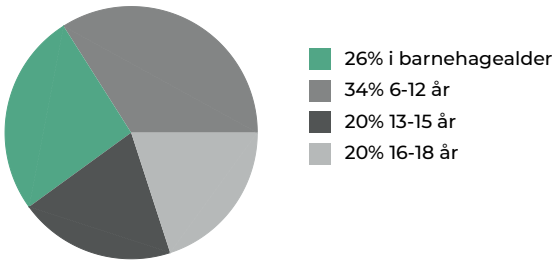
«Hyggelig og trivelig område.»

Sitat fra en lokalkjent

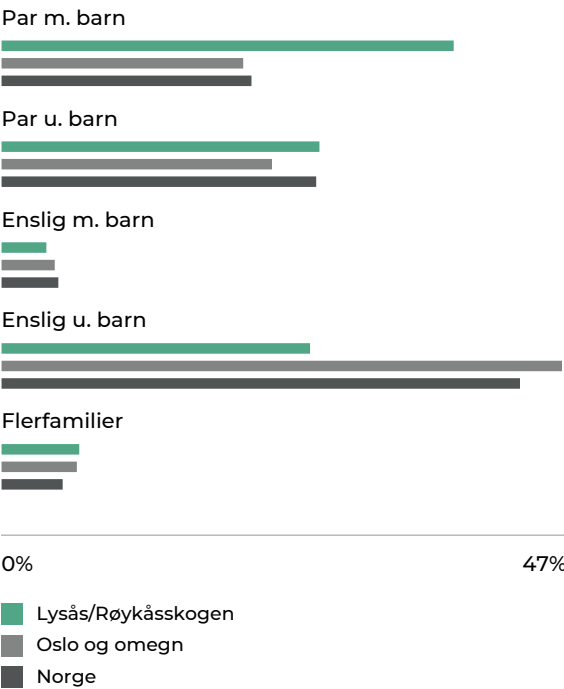
Varer/Tjenester

🚇 Metro Senter	6 min	🚶
🏪 Vitusapotek Rasta	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

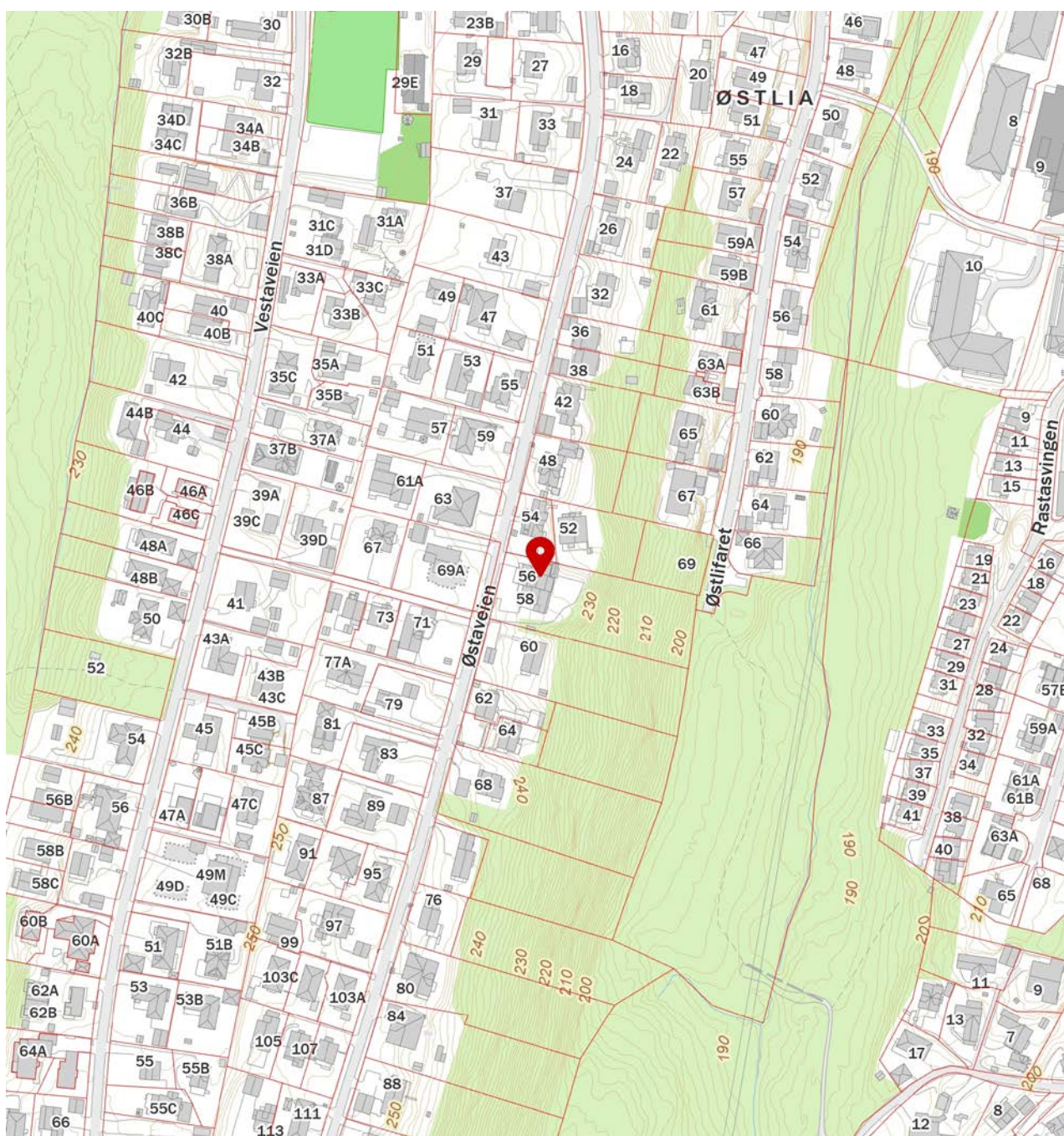
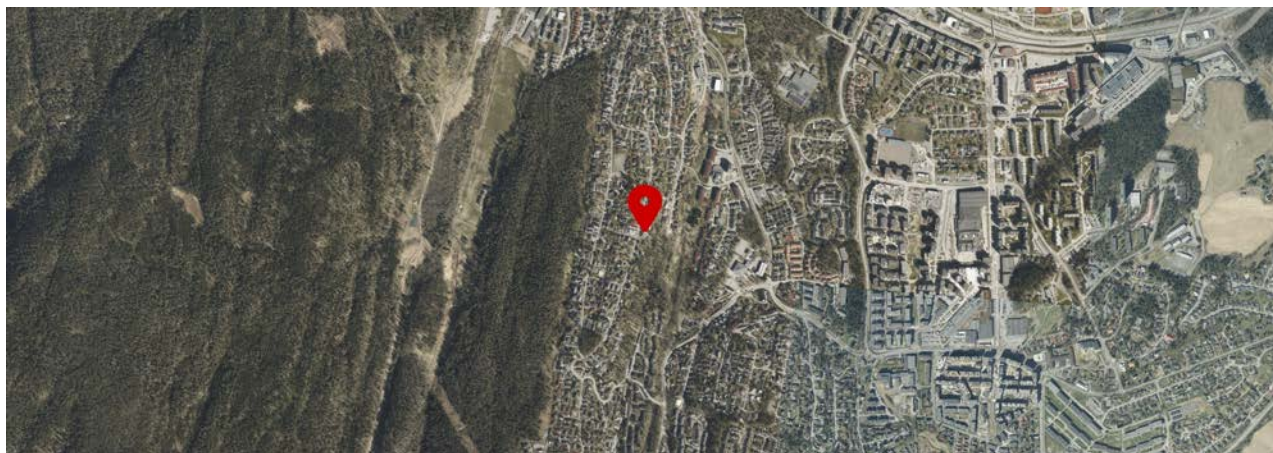


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

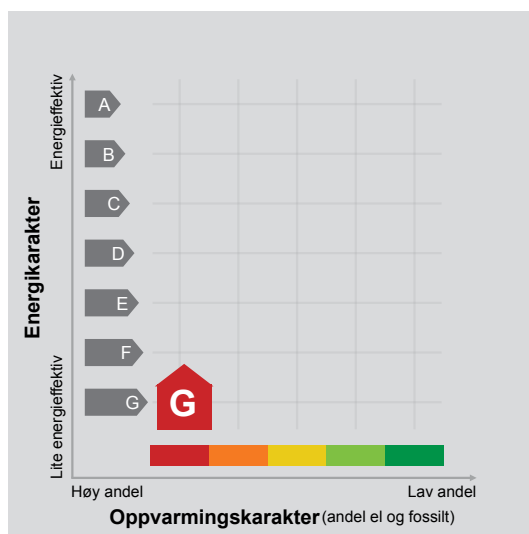


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Østaveien 56
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300042053
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181994
Dato	20.10.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Termografering og tetthetsprøving

- Redusér innetemperaturen

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	269
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 3: 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. Kjøøl- 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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.

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 03.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Østaveien 56, 1476 RASTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	16 003,92 kr
Feiing	574,95 kr
Renovasjon	6 238,08 kr
Vann	14 612,04 kr
Sum	37 428,99 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feie/tilsynsgebyr	0%	1 Stk/år	553.00	1/1	0 %	553,00 kr
140 L Renovasjon	25%	1 Stk/år	2948.40	1/1	0 %	2 948,40 kr
Fastledd renovasjon	25%	1 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr
Vanngebyr	15%	266.4 Kbm	46.70	1/1	0 %	12 441,27 kr
Avløpsgebyr	15%	266.4 Kbm	56.14	1/1	0 %	14 956,50 kr
					Sum	34 381,67 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 03.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Østaveien 56, 1476 RASTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

5730
22. okt. 1954.

OG/BB.

B e v i t n e l s e .

Herved bevitnes at der er foretatt innflytning i det
nyoppførte våningshus på eiendommen Østavegen 53, gr.nr. 104 br.
nr. 122, byggherrer Jonna Oksur og Torsten Tvetbråten.

Der gjenstår kun bagatellmessige arbeider.

Ole Gjerpe.



LØRENSKOG KOMMUNE
KONTOR FOR BYGGE- OG V.V.S.KONTROLL

Vår dato:

26.4.89 104/122 JKR/TJ

Vår referanse:

Deres dato:

Deres referanse:

Arne Korsbrekke
Barnehjemsveien 15
1181 OSLO 11

AD: ØSTAVEIEN 53, GNR. 104, BNR. 122.
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 18.4.89 foretatt inspeksjon av tilbygg til bolighus på ovennevnte eiendom. Kfr. byggemelding datert 16.12.83.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Ferdigmontere trapperekker og montere håndlister på begge sider i trappen.
2. Ferdiggjøre forskriftsmessig innredning i bad/WC i underetg.
3. Montere ventiler i garasje/bod i underkjeller.

Ovennevnte gjenstående arbeider må være utført innen 1 mnd. fra d.d.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

J.K. Rømcke
saksbehandler

Kopi: Janna Oksur og Torstein Tvetbråten, Østaveien 56, 1476 RASTA
Brannvesenet
Avgiftskontoret
Rørkontrollen
Ligningssjefen

*Nytt samlet leieareal:
Tvetbråten = 142 m², Oksur = 176 m²*

Postadresse:	Helse- og sosialadministrasjonen: Postboks 104, 1473 Skårer Øvrige avdelinger: Rådhuset, 1470 Lørenskog
Kontoradresser:	Rådhuset, 1470 Lørenskog - telefon (02) 70 12 30
Kommunekasser:	Helse- og sosialadministrasjonen "Metrobygget" Solheimsvn. 85-87, 1473 Skårer - telefon (02) 70 38 10
Telefax nr:	Postgiro: 5-34 73 07 Bankgiro: 7104.05.10006 Postgiro for skatt: 1-20 23 08 Postgiro Bidrag: 3-41 00 81
	Rådhuset (02) 97 46 44 Helse- og sosialadm. "Metrobygget" (02) 97 46 06



LØRENSKOG KOMMUNE

Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog, 23. januar 1986.
RÅDHUSET

Arne Korsbrekke,
Barnehjemsveien 15,

1181 OSLO 11.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

A 104/122 JKR/ALE

AD: ØSTAVEIEN 56, GNR. 104, BNR. 122, TILBYGG.

Ovennevnte arbeider er registrert igangsatt 11.7.83.

Dersom arbeidene nå er avsluttet ber en Dem kontakte
bygningsskontoret og avtale tid for en ferdigbefaring.

Dersom det fortsatt gjenstår arbeider ber en Dem opplyse
om når disse kan påregnes ferdige.

Erik Lous
bygningssjef

J. K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart: Janna Oksur og Torstein Tvetbråten,
Østaveien 56, 1476 RASTA.



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

Bygg og Tømrerteam A/S
Skårerveien 18 B

1470 LØRENSKOG

Saksbehandler: Øivind Holmen

Direkte telefon: 67 93 42 58

Deres ref.:

Vår ref.: 07/1375 - 10/09/313

Klassering: 104/122

Dato: 06.01.2009

Østaveien 56-58 Gnr 104 Bnr 122 Ombygging av carport - ferdigattest - vedtak

Anmodning om ferdigattest med kontrollerklæring er mottatt her den 01.12.2008 med snr.07/1375 - 8.

Vedtak:

Ferdigattest for ombygging av carport mottatt her den 01.12.2008, snr. 07/1375 - 8 meddeles herved.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven §15 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til utbyggingstjenesten.

Med hilsen

Siri Gauthun Kielland
utbyggingssjef

Magne Wold
fagsjef

Vedlegg

Kopi til:

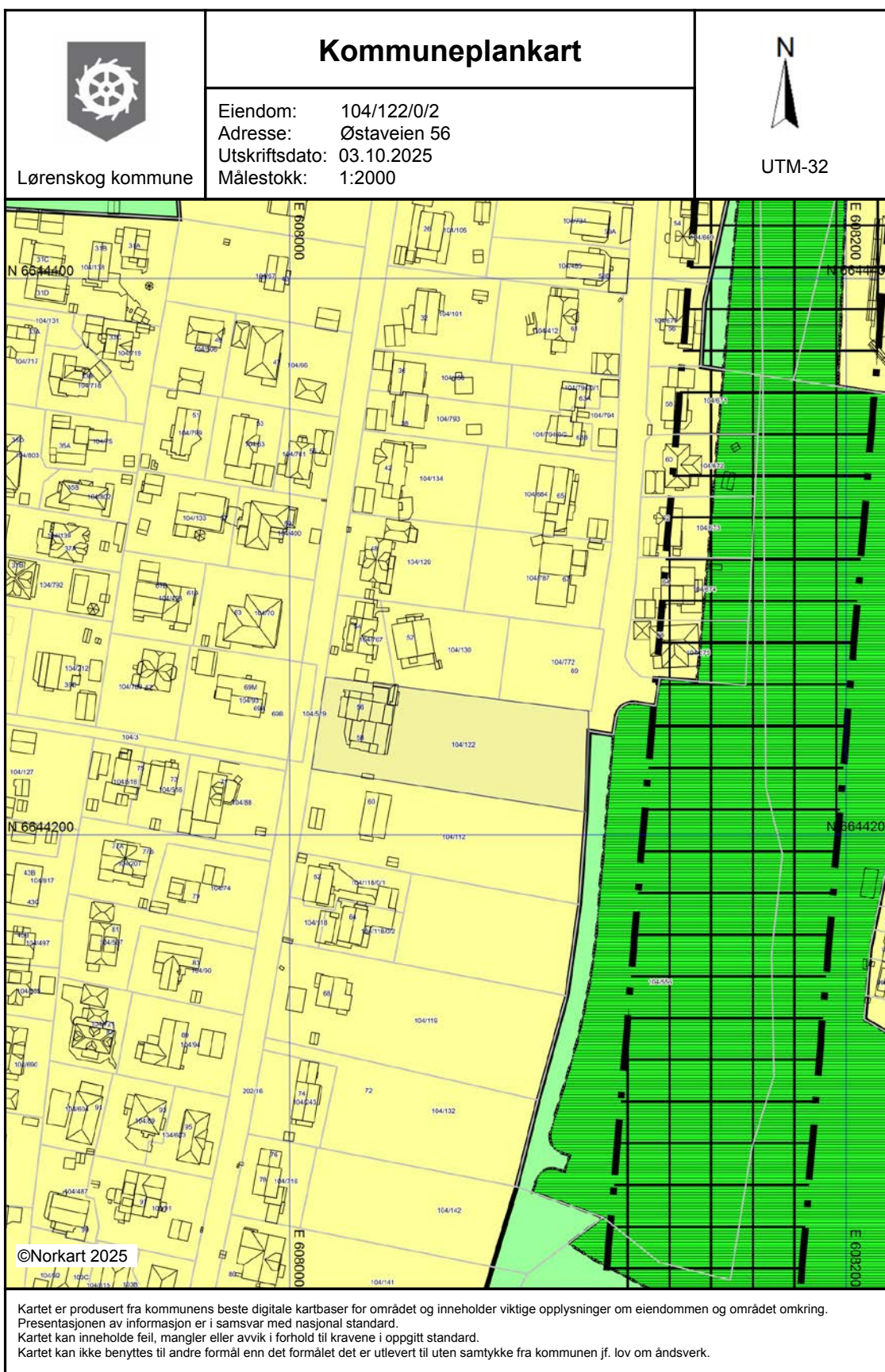
Lørenskog Brann og Redningsvesen
Tekniske tjenester BYA = 45 m²
Torstein Tvetbråten

Sykehusveien 10
Rådhuset
Østaveien 56

1474 NORDBYHAGEN
1470 LØRENSKOG
1476 RASTA

Postadresse:	Besøksadresse:	Bankgiro:	1628 05 91045
Rådhuset	Rådhuset	Internett:	www.lorenskog.kommune.no
1470 Lørenskog	1470 Lørenskog	E-post:	utbyggingstjenesten@lorenskog.kommune.no

Telefon: 67 93 42 50
Telefaks: 67 92 95 39



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Boligbebyggelse - næværende

 Grønnstruktur - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Samleveg - næværende

 Adkomstveg - næværende

REGULERINGSPLAN NR. 41-4-12
BESTEMMELSER FOR
RØYKÅS ØST

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart nr. 41-4-12, datert 17.03.04.

§ 2

Reguleringsformål

Byggeområde – boliger (frittliggende småhusbebyggelse)

Friområde

Spesialområde – bevaring av landskap og vegetasjon

Spesialområde – friområde vernesone langs vassdrag

Fellesområde – felles avkjørsel

§ 3

Byggeområde – boliger (frittliggende småhusbebyggelse)

Tomteutnyttelse og byggehøyder

Det tillates kun oppført frittliggende eneboliger i området. Maksimal tillatt prosent bebygd areal, %-BYA, er 17% for eiendommer med større enn 1400 m² regulert boligformål, 19 % for eiendommer med mellom 1000 m² og 1400 m² regulert boligformål, og 22 % for eiendommer med mindre enn 1000 m² regulert boligformål.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 6,0 m og maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Byggegrenser

Det tillates oppført boliger innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Det tillates oppført garasje og/eller frittliggende bod utenfor byggegrensen, dog minimum en meter fra regulert trafikkområde eller avkjørsel. Garasje liggende under 5 meter fra regulert grøftkant må plasseres parallelt med veien.

Plassering og utforming av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstruktur og eksisterende vegetasjon blir bevart.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring. Bygninger skal ha saltak, og møneretningen skal følge terrenget i retning nord – syd.

Utomhusanlegg for boliger

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak kan det kreves innsendt plan som viser parkering/garasje, uteoppholdsareal, støttemurer, trapper og gjerder, samt eksisterende og nytt terreng. Nødvendige høydepunkter, trær og busker skal markeres. Planen skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

Adkomst

Adkomst skal skje fra Kleiva eller Østaveien.

Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser etter den til enhver tid gjeldende norm.

§ 4

Frrområde

Områdets vegetasjon og karakter skal bevares. Det tillates opparbeidet tursti m/belysning gjennom området.

§ 5

Spesialområde – bevaring av landskap og vegetasjon

Områdets landskap og vegetasjon skal bevares. Endringer i vegetasjonsbildet skal kun gjøres i samråd med Lørenskog kommune.

Bebyggelse eller midlertidig bebyggelse tillates ikke.

§ 7

Spesialområde – friområde vernesone langs vassdrag

For dette området gjelder ”Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog” med tilhørende bestemmelser, eller senere vedtatt plan som erstatter denne.

§ 8

Fellesområde – felles avkjørsel

Felles avkjørsel gjelder for eiendommene gnr./bnr. 104/161, 104/696, 104/697, 104/698, 104/709, 104/710, 104/785 og 104/788, og senere utskilte parseller fra disse.

§ 9

Rekkefølgebestemmelser

Ingen utbygging skal skje på eiendommene 104/785 og 104/788, eller senere utskilte parseller fra disse, før felles adkomstvei er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 15.12.2004

Doknr: 10767 Tinglyst: 09.09.1993 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

09 SEPT. 1993

NEDRE ROMERIKE

HERREDSRETT

DAGBOKNR:

10767

O V E R E N S K O M S T

Eierne av Østaveien 60 og Østaveien 56, begge 1476 RASTA
har inngått slik avtale: *Vedrørende Grnr. 104, Brnr. 112 og
Grnr. 104 Brnr. 122, S.nr. 1 og 2*

1. Eierne av Østavn. 56 har tillatelse til å kople sin avløpsledning for kloakk til pumpestasjon på eiendommen Østavn. 60. For dette betaler eierne av Østavn. 56 et engangsbetrag på kr. 8.000.- -åttetusen-.
2. Utgifter til drift og vedlikehold av anlegget bestrides av de husstander som benytter det, slik at hver husstand er ansvarlig for 1/3 av drifts og vedlikeholdsutgiftene. I drifts og vedlikeholdsutgiftene er inkludert erstatning som følge av vedlikeholdets utførelse (skade på plen, busker m.v. For øvrig gjelder bestemmelsene i tinglyst erklæring.
3. Denne avtale er utstedt i tre like og underskrevne eksemplarer - med ett eksemplar til hver av de tre brukere.

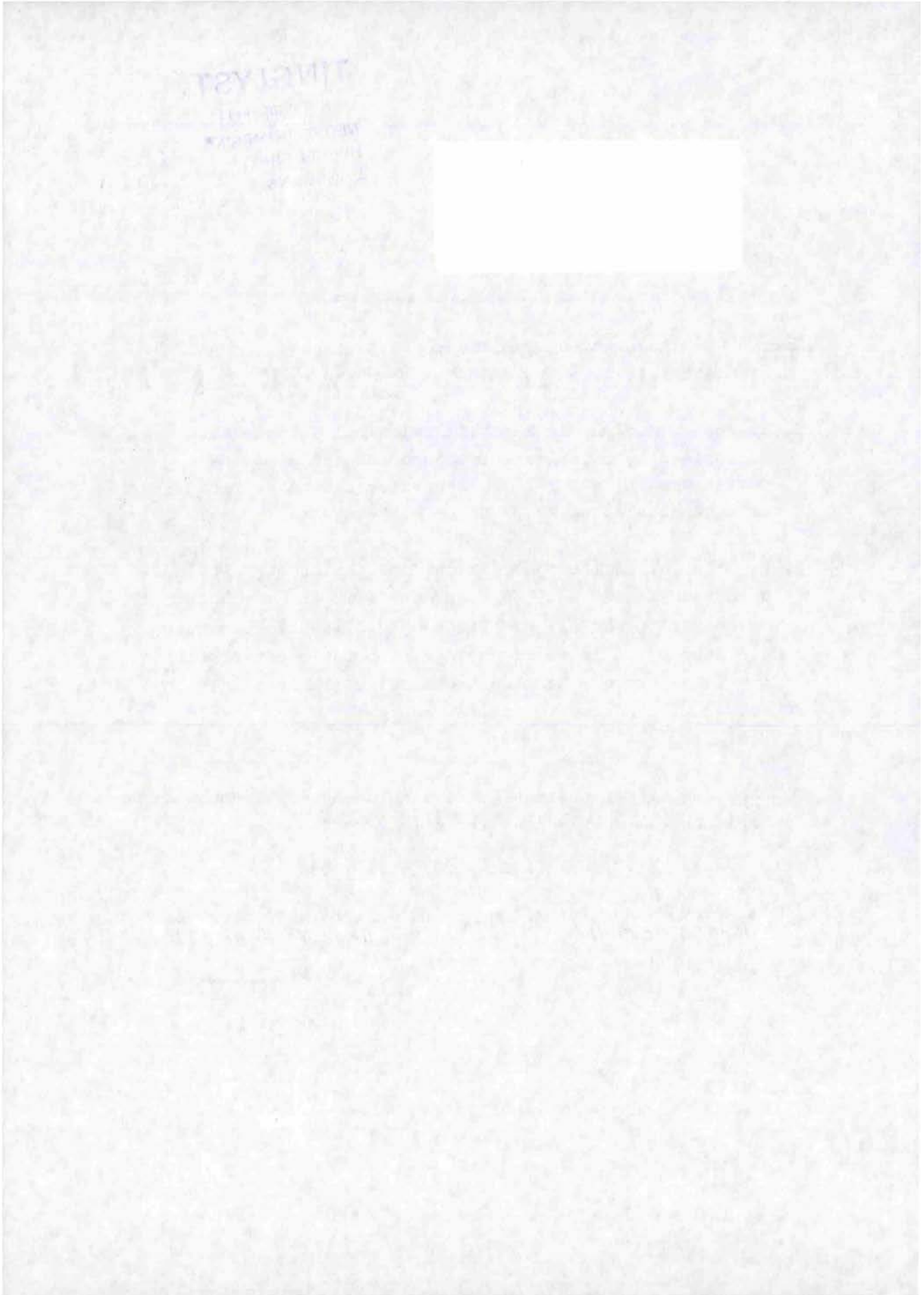
RASTA, 20. juli 1993

Eier av Østavn. 60

*Grnr. 104, Brnr. 112**Kell Fossum*

Eiere av Østavn. 56

*Grnr. 104, Brnr. 122 S.nr. 1 og 2.**V. F. Melby*
Jarna Olsen



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Hans Thomas Brovold		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 575172 Tinglyst: 01.06.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: Østaveien 52		
Postnummer: 1476	Poststed: Rasta	
Fødselsnr./Org.nr. 090173	Ref.nr.	

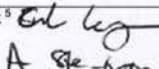
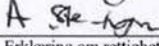
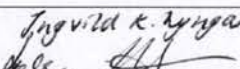
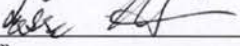
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Erik Lyngar	140775
Anette Strandenæs-Lyngar	241277
Lasse Wiik	230774
Ingvild K. Lyngar	051277

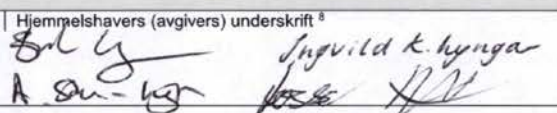
2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	104	122		*

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	0230	Lørenskog	104	130	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

gelsjansnr.
182



Dato 28/5-17	Hjemmelshavers underskrift ⁵    
-----------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
ERKLÆRING OM VEIRETT OG PARKERING	
Undertegnede, hjemmelshavere til Gnr. 104, Bnr. 122, erklærer herved at naboeiendommen med gnr. 104, Bnr. 130, får rettighet til å bruke nedkjørsel fra Østaveien 56-58. I tillegg gis det rett til å disponere en stk. biloppstillingsplass i ytterkant av tomtens østlige del av parkeringsplass (se situasjonskart nr.1 angivelse av P-plass), subsidiært en rettighet til å anlegge en nedkjørsel til naboeiendom i tomtens østlige del. Dette skal ikke komme i konflikt med de øvrige fire oppstillingsplassene på samme rekke på tomten. Ved en eventuell endring av tomtens bruk eller arealbenyttelse, skal veiretthaver akseptere eventuelle endringer av atkomstveien. Dette kan være som følge av en fremtidig fradeling/utbygging, eller f.eks. økt bruk av veien eller traseendring.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja	☐ Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
Vedlikehold og driftskostnader av nedkjørsel vil fordeles med andel av 1/3 for Gnr. 104, Bnr. 130.	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Rasta 28/5-17	

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Situasjonskart nr.1 – angivelse av P-plass.



1 stk. fast
parkeringsplass
for 104/130

Kjell Fossum (150629 [redacted])
Østaveien 60
1476 Rasta

Overenskomst felles kloakkanlegg

Denne overenskomst tilføyer Tinglyst «Erklæring 10770» datert 9. september 1993 Lørenskog kommune, detaljer om vedlikehold og reparasjon av felles kloakkanlegg.

Eierne av Østaveien 60 (Gnr 104, Bnr 112), Østaveien 56 og 58 (Gnr 104, Bnr 122, seksjon 1 og 2) har inngått avtale om solidarisk ansvarsdeling og eierskap av felles kloakkanlegg og følgende overenskomster;

1. Det skal etableres et nøytralt plassert styringsskap til kloakkpumpe
2. Det skal etableres varsling av tilstand av pumpedrift, som skal være synlig fra styringsskap.
3. Det skal monteres egen sikring av anlegget, lavere dimensjonert enn tilførsel fra nærmeste deltagende husstand.
4. Kraftforbruk skal måles og kunne avleses fra styringsskap. Kraft, inkludert nettleieavgift skal leses av kvartalsvis, og kostnader på forbruk fordeles solidarisk mellom husstandene som benytter anlegget.
5. Kraftpris skal beregnes etter gjennomsnitt for måleperioden.
6. Det skal utføres årlig service på pumpeanlegget, kostnader fordeles solidarisk mellom husstandene som benytter anlegget. Kontaktperson for anlegget er ansvarlig for tilrettelegging av jevnlig service.
7. Utleieenheter regnes som husstander i kostnadsfordeling av drift, vedlikehold og reparasjoner.
8. Ved tilknytning av flere husstander eller etablering av flere utleieenheter skal ny fordelingsnøkkel enes om etter et solidarisk prinsipp.
9. Utgifter til drift og vedlikehold av anlegget bestrides av eiere av anlegget.
10. Utgifter til endringer i fremførsel og plassering av felles anlegg grunnet endring i eiendom, bygningsmasse eller planmessig utførelse av tomt må bekostes av tiltakshaver.
11. Husstander er selv ansvarlige for avløpsledning frem til felles kum, plassert på Gnr 104, Bnr 112.
12. Den enkelte huseier er ansvarlig for at utslipp fra eget område ikke skader kloakkanlegget. Eksempler på avfall som kan skade anlegget er løsningsmidler, bleier, bind, hårballer, Q-tips, sminkepads, engangskluter og lignende.

Kontaktperson for felles kloakkanlegg enes om av eierne av anlegget.

Denne avtale er utstedt i tre like og underskrevne eksemplarer.

Rasta 27. februar 2020



Doknr: 2202585 Tinglyst: 09.03.2020
STATENS KARTVERK

A. Solh
Erik Lyngar

Eiere Østaveien 56
Erik Lyngar (140775 [redacted])
Anette Strandenæs-Lyngar
(241277 [redacted])

Ingvild L. Lyngar
Lasse Wiik

Eiere Østaveien 58
Lasse Wiik (230774 [redacted])
Ingvild Lyngar (051277 [redacted])

Kjell Fossum

Eier Østaveien 60
Kjell Fossum (150629 [redacted])

DAGBOKFØRT

25.09.86 09445

SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Ebbe Gaston Larsen	Drammensveien 43 0271 OSLO 2	44 90 02

1. Eiendom	Gnr. 104	Bnr. 122	Fnr.	Kommune Lørenskog		
2. Hjemmels- haver	Navn Jonna Oksur Torsten Tvetbråten		Fødselsnummer 300923 140127			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).					
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).					
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).					

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 478	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	201	21		
2	B	277	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		478	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

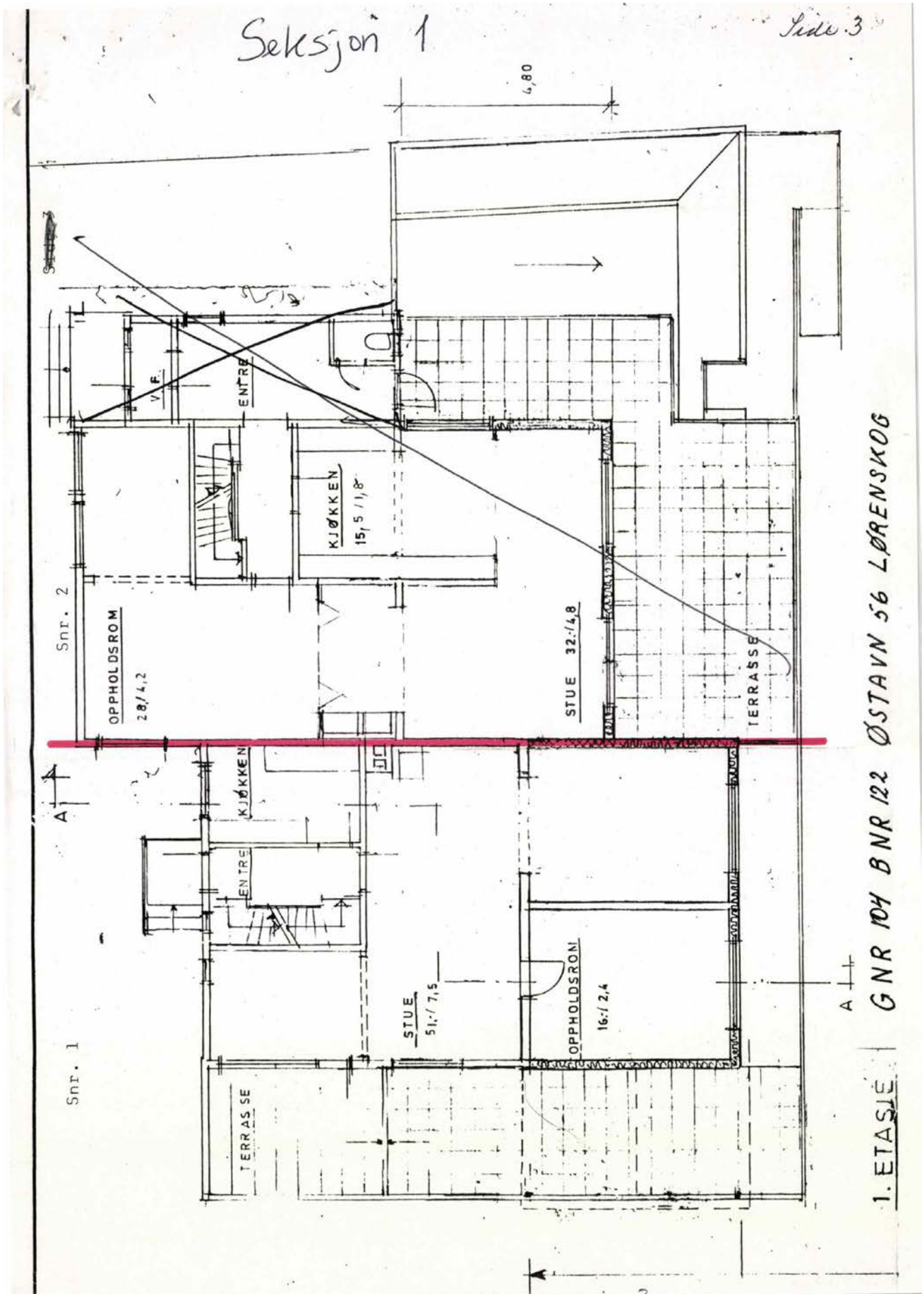
7. Supplerende tekst

Dato 19/9-86	Hjemmelshaver(ne)s underskrift  Jonna Oksur  Torsten Tvetbråten
Sted Lørenskog	

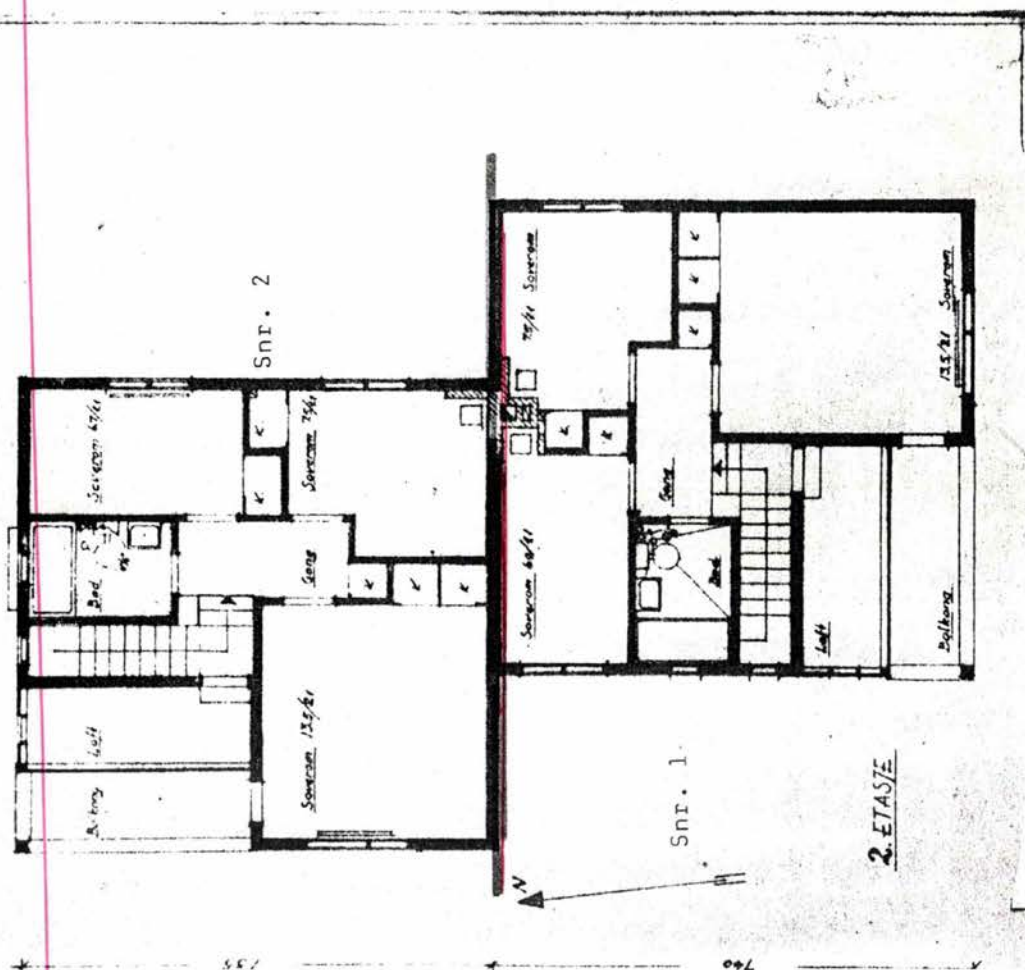
Tinglysingsstempel

Rett gjenpart bekreftes:


ADVOKAT
EBBE GASTON LARSEN



Side 2

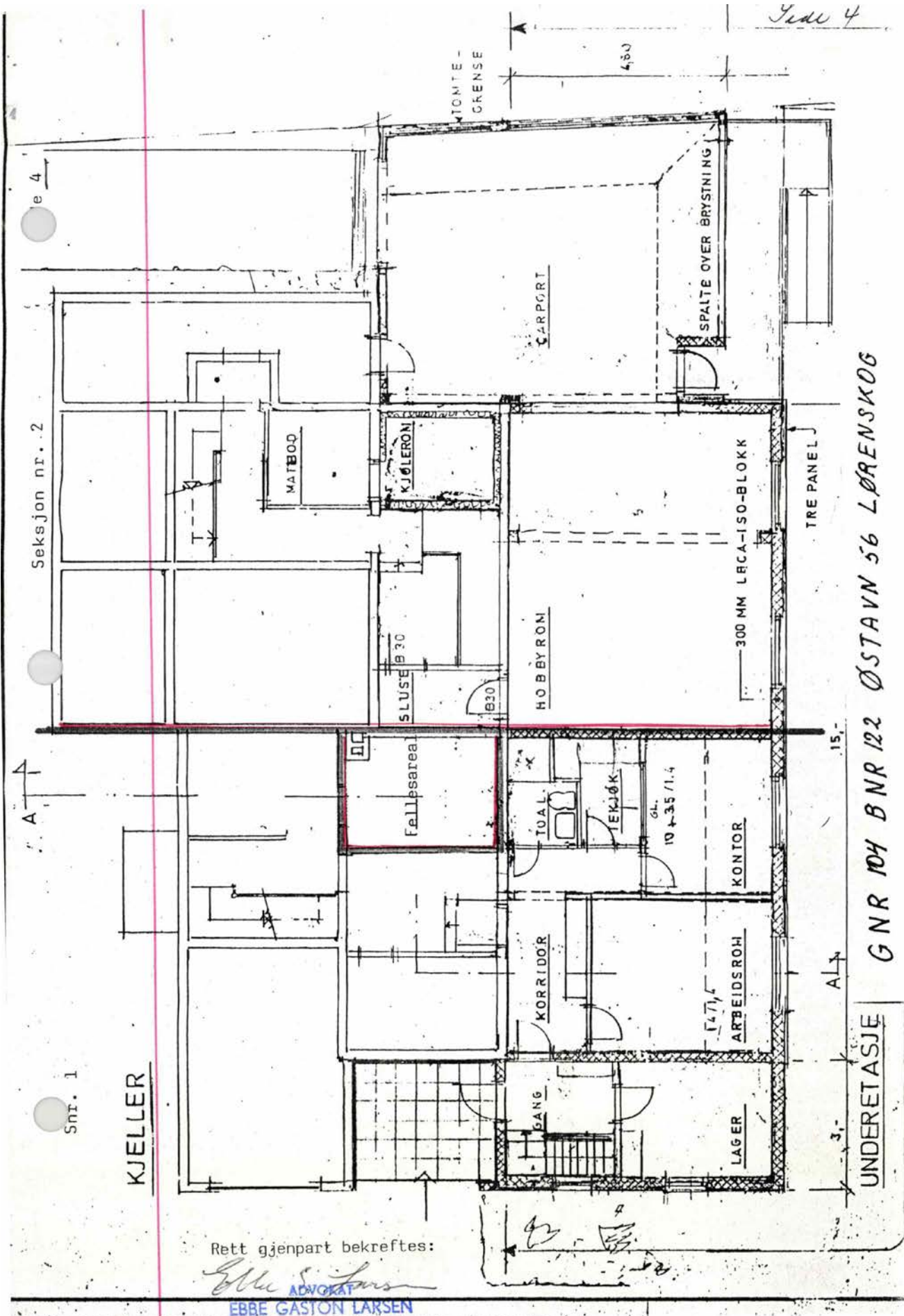


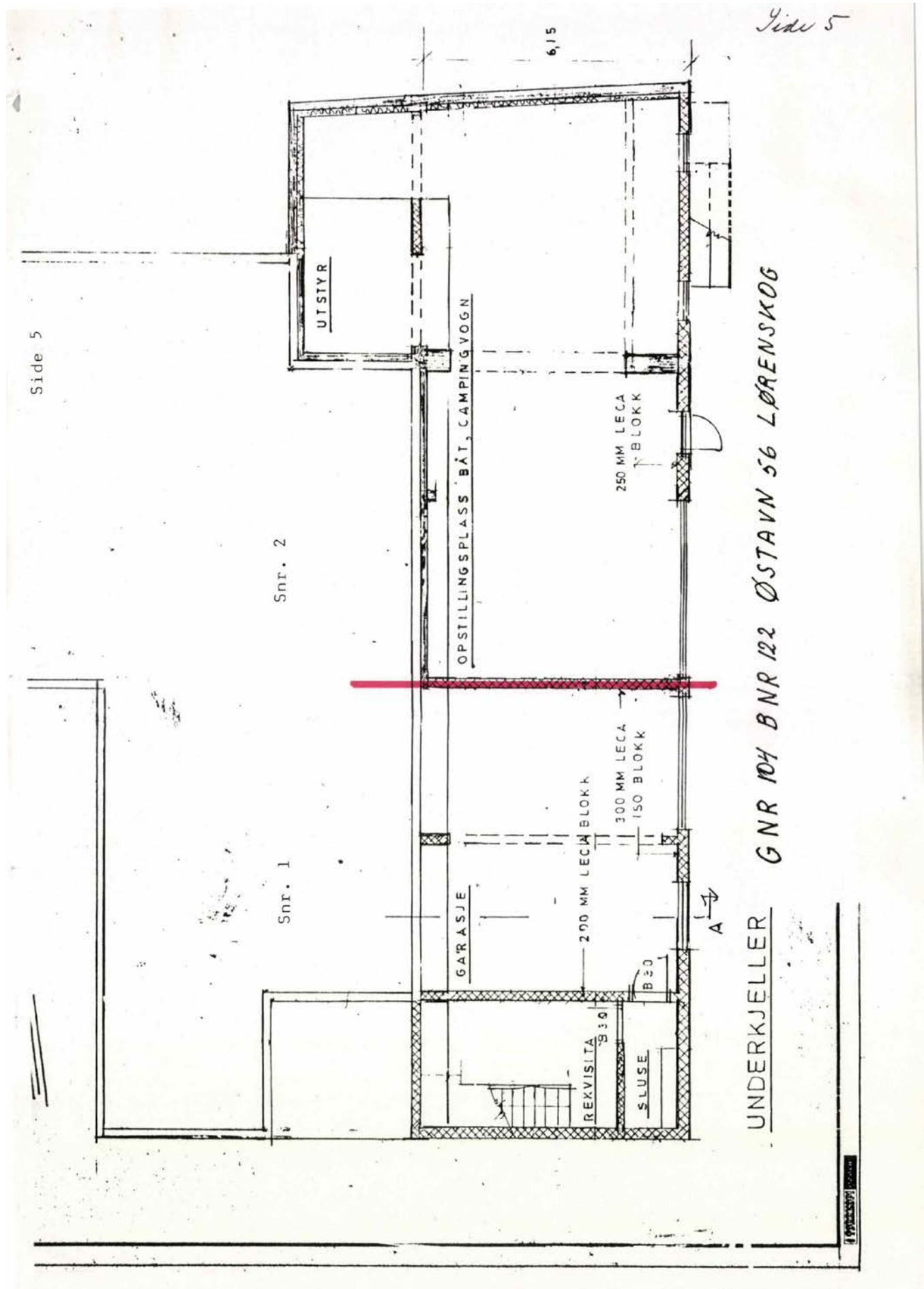
GNR 104 BNR 122-Østev. 56 Lørenskog

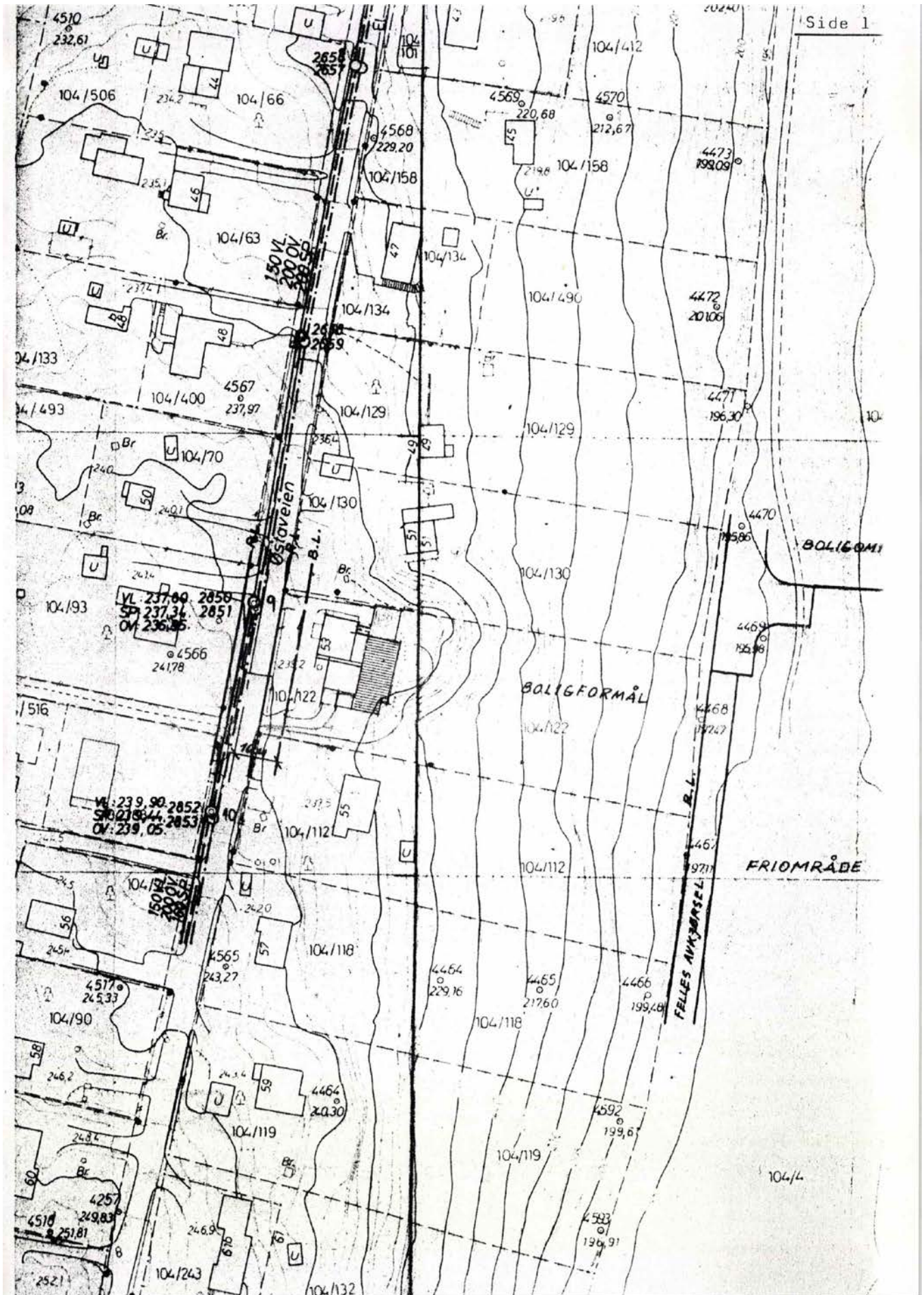
Rett gjenpart bekreftes:

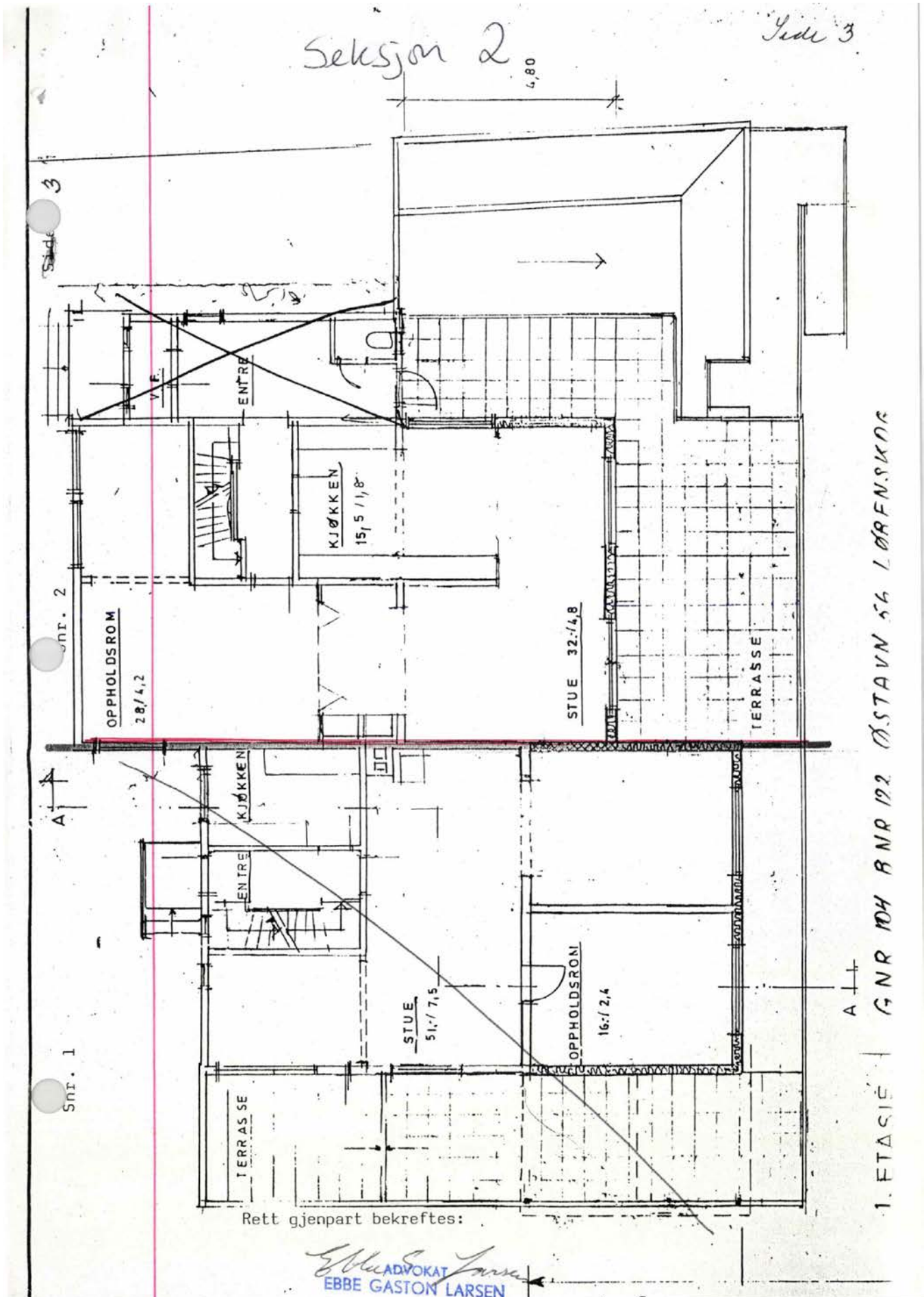
ADVOKAT
EBBE GASTON LARSEN

EBBE G. LARSEN



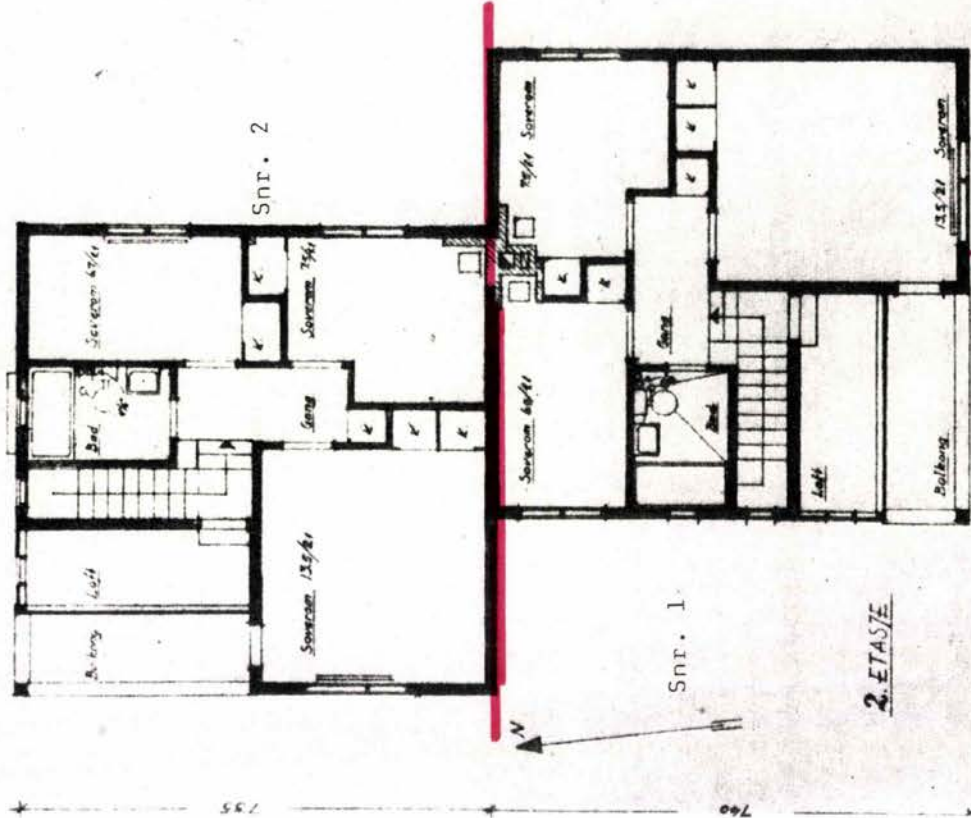






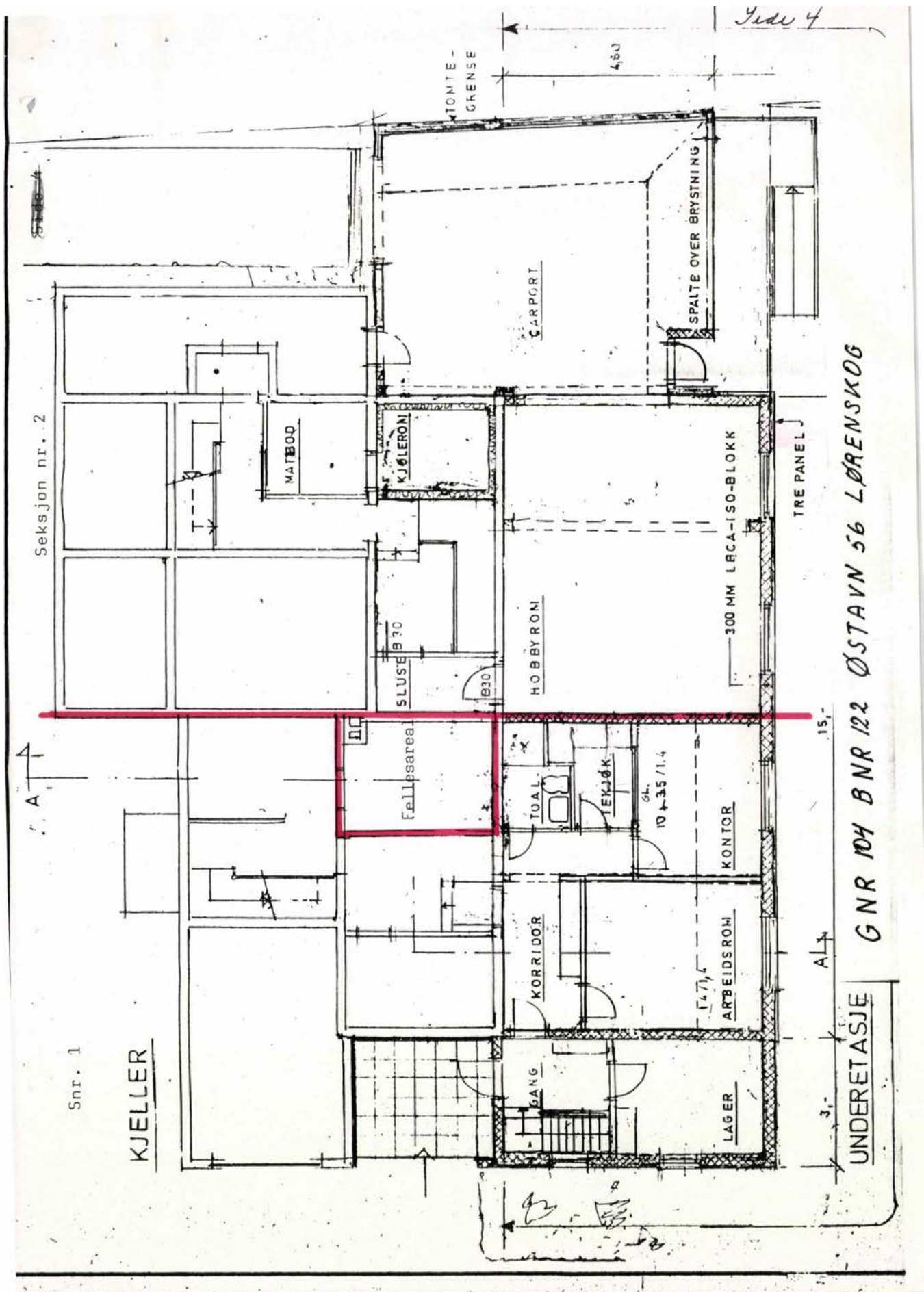
Side 2

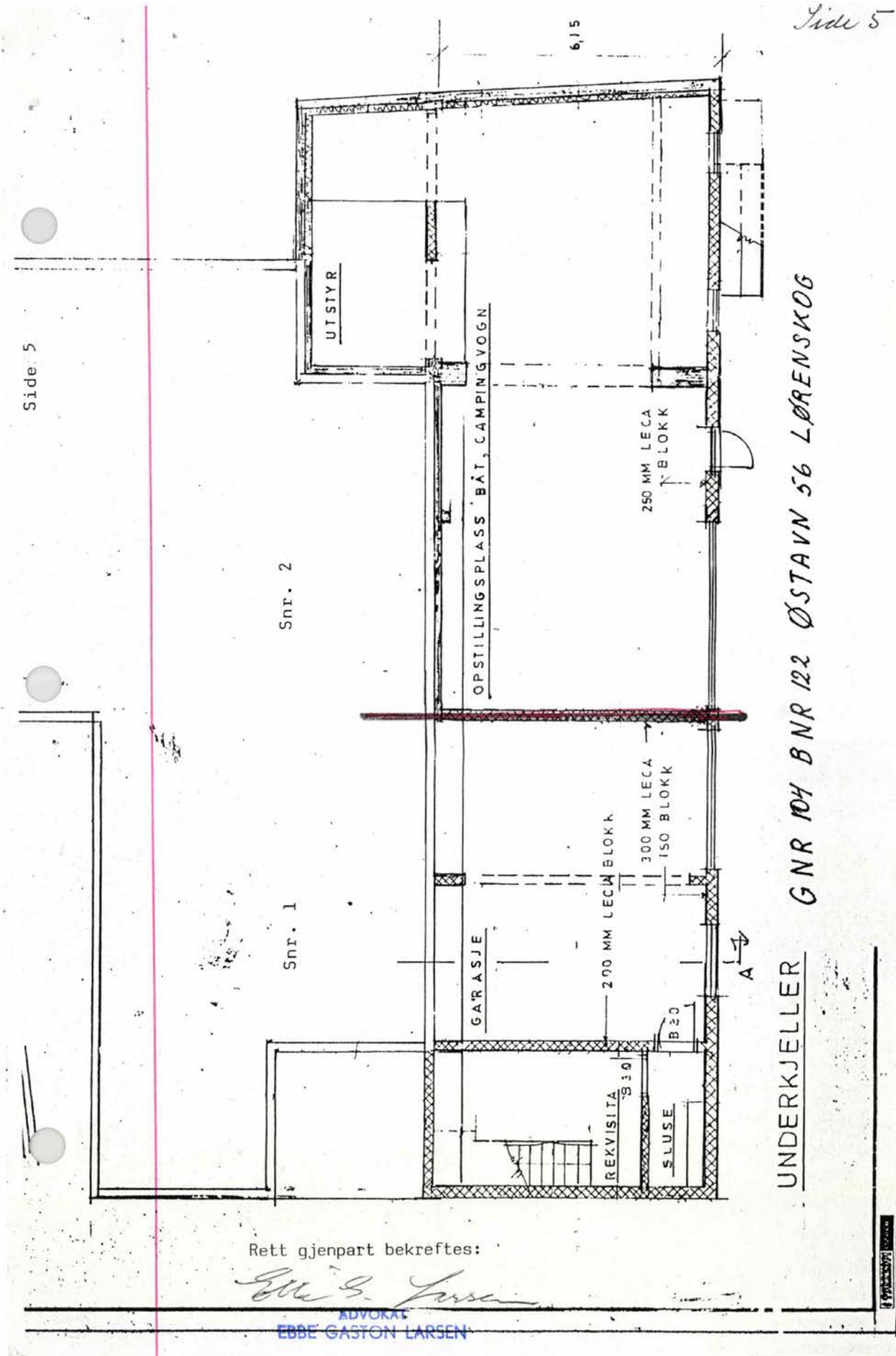
Side 2

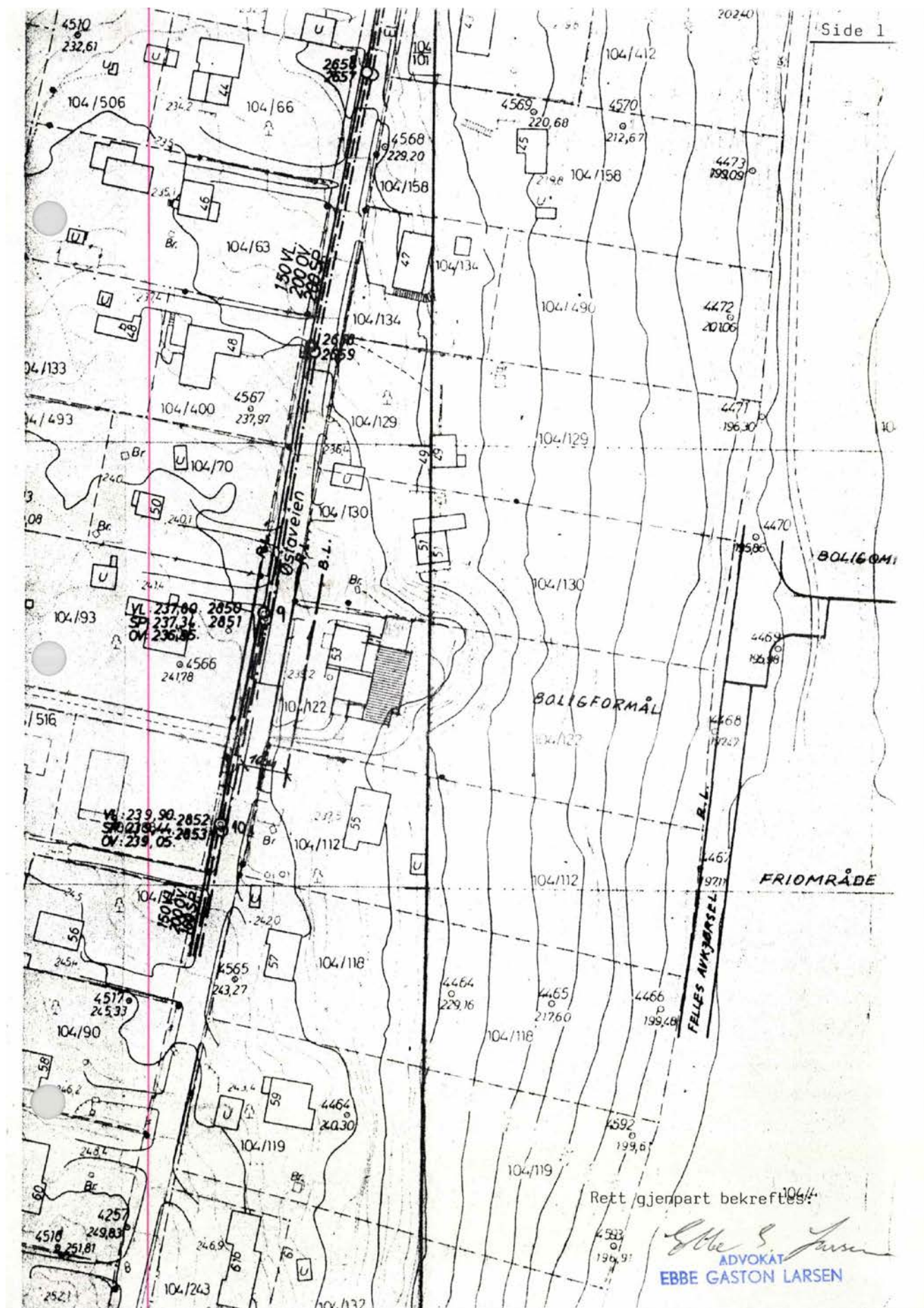


2. ETASJE

GNR 104 BNR 122-Østev. 56 Lørenskog









Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
15.06.19
org.nr./fødselsnr.



OVERENSKOMST

for
drift og vedlikehold av felles kloakkanlegg

Dette dokumentet erstatter overenskomst av 19.oktober 2006 tinglyst 31.oktober 2006.

Eierne av Østaveien 60 (G.nr.104, Br.nr.112), Østaveien 58 (G.nr.04, B.nr.122, S.nr.1) og Østaveien 56 (G.nr.04, B.nr.122, S.nr.2), 1476 Rasta, har inngått slik avtale:

1. Eierne av Østaveien 56 har tillatelse til å være tilkoplest pumpestasjon i Østaveien 60 med sin avløpsledning for kloakk. Ansvaret for eiendommenes avløpsledninger er regulert i tinglyst erklæring av 9.september 1993 der også Lørenskog kommune krever rett til å påvirke bruken av anlegget.
2. Utgifter til drift og vedlikehold dekkes av huseierne. De har et felles ansvar for at anlegget til enhver tid er i full drift. Drifts- og vedlikeholdsutgifter fordeles mellom huseierne i henhold til hvor mange faste husstander som benytter anlegget. Den enkelte huseier er ansvarlig for at utslipp fra eget område ikke skader kloakkanlegget. Det betyr at avløpsvannet bare skal inneholde det som naturlig kommer fra toaletter, vaskemaskiner og utslagsvasker. Eksempler på utslipp som kan skade anlegget er løsningsmidler, bleier, bind, hårballer, Q-tips, husholdningspapir og lignende.
3. Denne avtalen er utstedt i 3 like og underskrevne eksemplarer – med et eksemplar til hver av de tre huseierne.

Rasta, 21.oktober 2009

Eier av Østaveien 60
G.nr.104, Br.nr.112

Kjell Fossum
Kjell Fossum
150629

Eier av Østaveien 58
G.nr.104, Br.nr.122 S.nr.1

Lars Oksur
Lars Oksur
090551

Eiere av Østaveien 56
G.nr.104, Br.nr.122 S.nr.2

Kari Tvetbråten
Kari Tvetbråten
020381
Frode Olsen
Frode Olsen
280776



Doknr: 807296 Tinglyst: 26.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



OVERENSKOMST

for
drift og vedlikehold av felles kloakkanlegg

Dette dokumentet erstatter overenskomst av 20.juli 1993 tinglyst 9. september 1993.

Eierne av Østaveien 60 (G.nr.104, Br.nr.112) og Østaveien 56 (G.nr.104, B.nr.122, S.nr. 1 og 2) 1476 Rasta, har inngått slik avtale:

1. Eierne av Østaveien 56 har tillatelse til å være tilkoplest pumpestasjon i Østaveien 60 med sin avløpsledning for kloakk. Ansvar for eiendommenes avløpsledninger er regulert i tinglyst erklæring av 9.september 1993 der også Lørenskog kommune krever rett til å påvirke bruken av anlegget.

2. Utgifter til drift og vedlikehold av anlegget dekkes av huseierne slik at hver huseier er ansvarlig for 1/3 av drifts- og vedlikeholdsutgiftene.
Den enkelte huseier er også ansvarlig for at egne utslipp ikke skader kloakkanlegget. Det betyr at avløpsvannet bare skal inneholde det som naturlig kommer fra toaletter, vaskemaskiner og utslagsvasker. Eksempel på utslipp som kan skade anlegget er løsningsmidler, bleier, bind, hårballer, Q-tips, husholdningspapir og lignende.

3. Denne avtalen er utstedt i 3 like og underskrevne eksemplarer – med et eksemplar til hver av de tre huseierne.

Rasta, 19. oktober 2006

Eier av Østaveien 60
G.nr.104, B.nr. 112

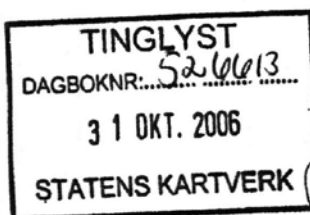
Kjell Fossum
Kjell Fossum
150629 [redacted]

Eier av Østaveien 56
G.nr.104, B.nr.122 S.nr.1

Lars Oksur
Lars Oksur
090551 [redacted]

Eier av Østaveien 56
G.nr.104,B.nr.122 S.nr.2

Torsten Tvetbråten
Torsten Tvetbråten
140127 [redacted]



2254 · 17 SEPT. 1993
ERKLÆRING

09 SEPT. 1993

Undertegnede som eier av gr.nr. 104..... br.nr. 112..... avgir **NEDRE ROMERIKS**
stående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som
HERREDSRETT
ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke. **DAGBOKNR: 10770**

Undertegnede som eier av gr.nr. 104..... br.nr. 112..... gir herved eierne av
gr.nr.104..... br.nr. 112..... rett til å føre kloakkledning fra og vannledning
til sine eiendommer over gr.nr. 104..... br.nr. 112.....s grunn samt foreta all
reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade
og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. br. nr. gir eierne
gr.nr. br.nr. samme rettigheter og pålegger dem de samme for-
pliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr.
br.nr.s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. br.nr. gir eierne av
gr.nr. br. nr. samme rettigheter og pålegger dem de samme
forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.
nr. br.nr.s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. br.nr. gir eierne
av gr.nr. br.nr. samme rettigheter og pålegger dem de
samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over
gr.nr. br.nr.s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. br.nr. gir eierne
av gr.nr. br.nr. samme rettigheter og pålegger dem de
samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over
gr.nr. br.nr.s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i
Østaveien 60 (104/112) hvis det av tekniske grunner viser seg
påkrevet.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver
enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvor det blir nødvendig enten av tek-
niske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakk-
ledninger.

Eier av gr.nr. 104... br.nr. 112...

Kjell Fossum

Eier av gr.nr. 104... br.nr. 112... Snr: 1 og 2

S. Tveit
Jonna Eksen**TINGLYST**
Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

09 SEPT. 1993

NEDRE ROMERIKS

HERREDSRETT

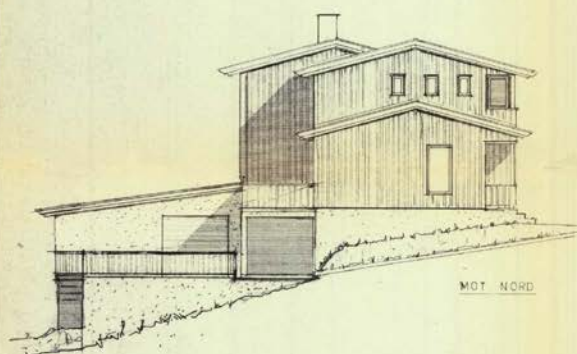
DAGBOKNR: 10770

TINGLYST

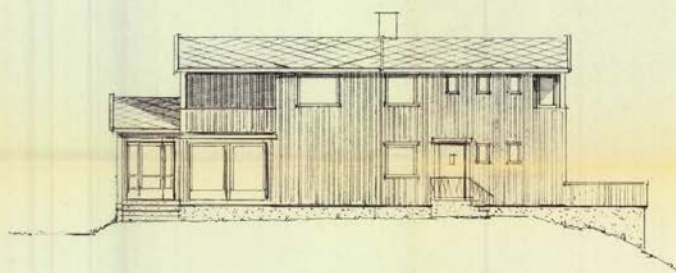
Gebyr betalt med kr. 712,-

Dok. avgift betalt med kr. 1,-

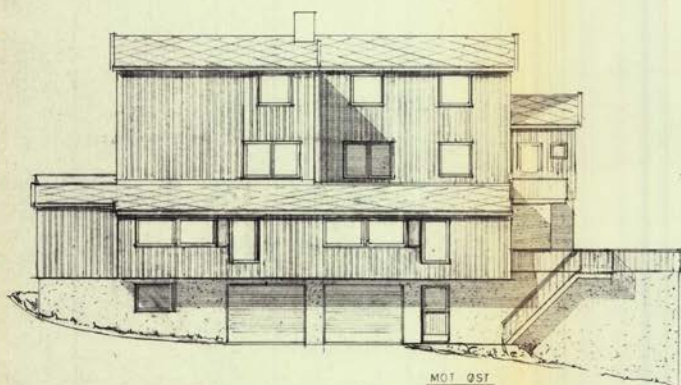
Marknad eller toll. § 11:



MOT NORD



MOT VEST



MOT ØST

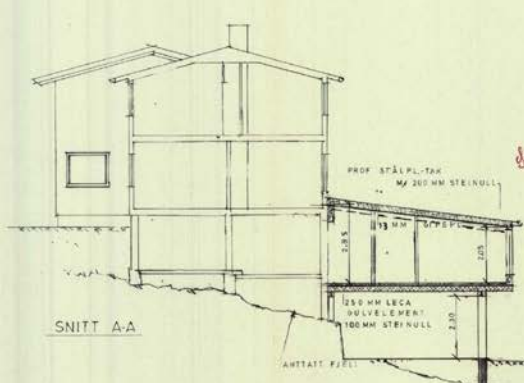
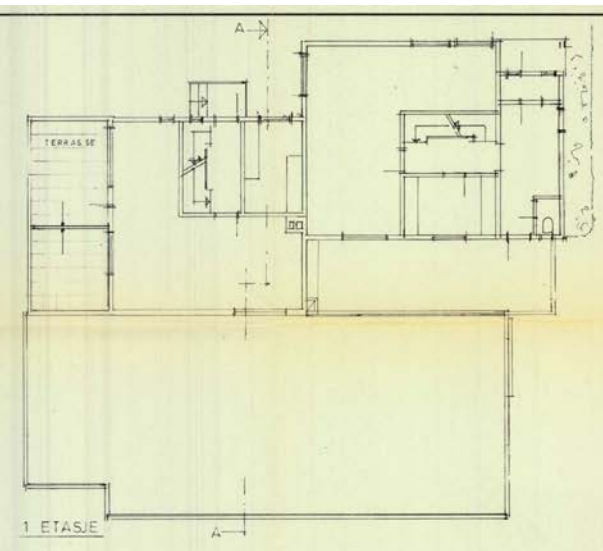
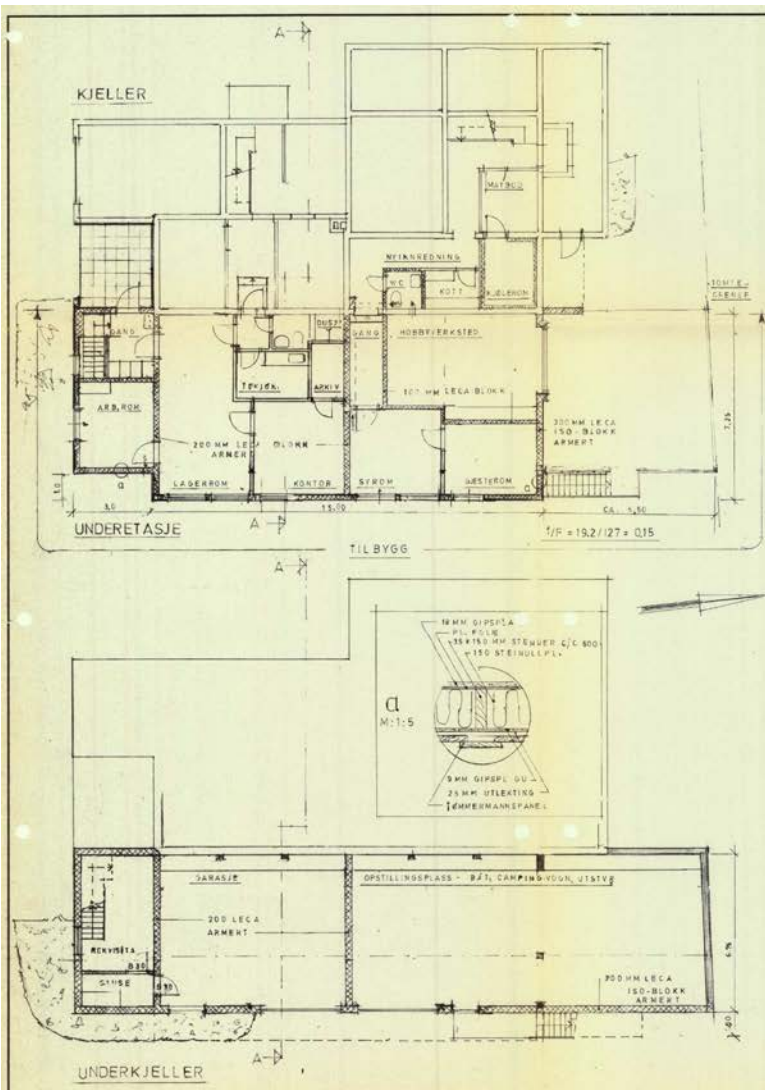


MOT SYD

8. le. tegn. ius. 3947/83 07
 26.19.1983
 GODKJENT
 BYGGINGSSTEFEN
 I LØRENSKOG
 26.19.1983
 [Signature]

2147 20 JULI 1983

REVIDERT	16.7.83
G.NR. 104, BR.NR. 122 FAGERHEIM, ØSTAVN 53, LØRENSKOG	MÅL: 1:100
2-MANNSBOLIG - J. OKSUR OG L. IVETBRÅTEN -	DATO: 5.4.83
TILBYGG - FASADER	BL. NR.
ARKITEKT: FREDRIK LORANGE, MUNKEDAMSVN 818, OSLO 2, TLF. 440590	3

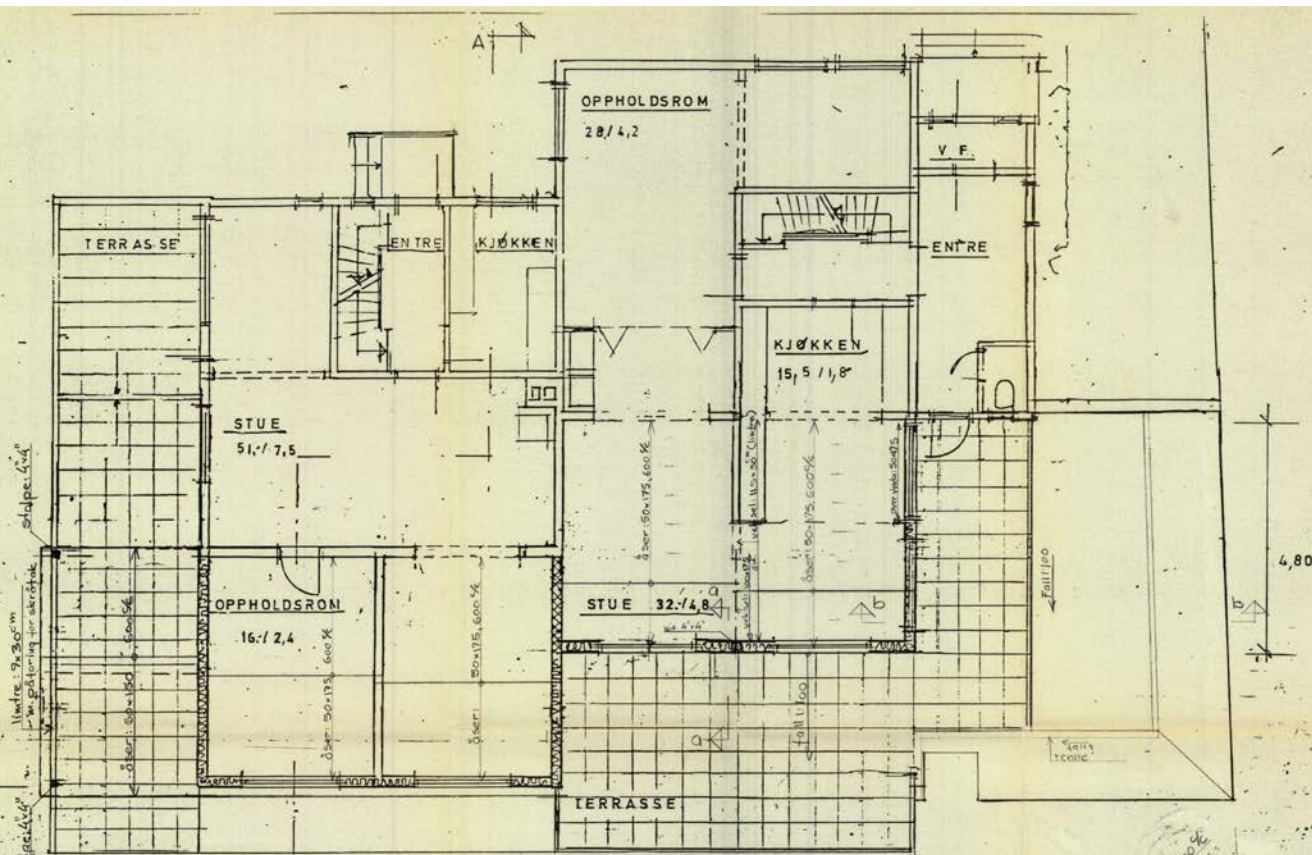


*Se tegning i plan. 3947/83 og
Sinnar med tegning i plan. 1238/84*

GODKJENT
BYGNINGSSEFEN
I LØRENSKOG
26/9 1983.
[Signature]

2147 20 JULI 1983

REVIDERT	18-7-83
GNR 104 BR NR 172, FAGERHEIM - ØSTAVN, 53 LØRENSKOG	3-6-83
2-MANNSBOLIG. J. OKSUR OG T. TVETBRÅTEN	MÅL: 1:100
TILBYGG - PLANER OG SNITT -	DATO: 5-4-83
	BL. NR. 2



7
tak over
1. ETASJE
M 1:50

6
A

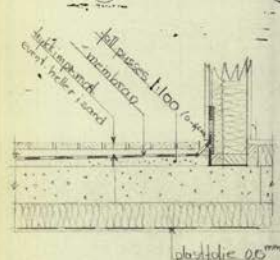
5
TILBYGG: 72 M²

4

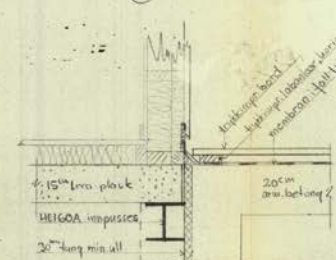
3

2

1



Snittgjeterasse
(sn. aa M 1:10)



Snittgjeterasse i 1. etg.
M 1:10 (sn. bb)

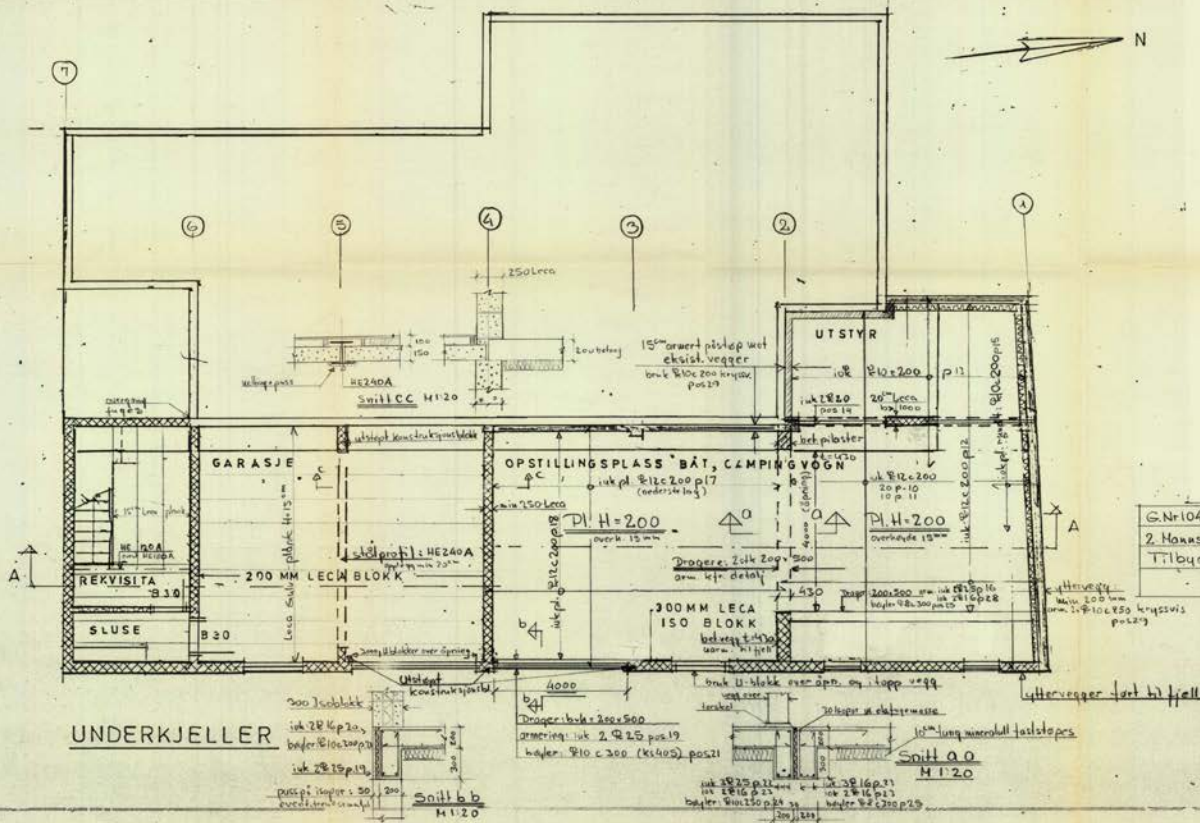
ARKIV-
EKSAMPLAR

GOKJENT
14.8.3 22-MAT 1984

Anmerking:

tegn. viser kun dimensjoner på	BNR 104B Nr 122 Østaveien 53 Lørenskog	Mål 1:50
bæresystem. Vipper og brudlinje	2. Monnsholig Oksur - Tretbrøtten	Dato: 23.1.84 rev. 20.8.84
Trevirke: T24 Uthørskjelt II	Tilbygg: Trekonstruksjoner i tak over 1. etg.	tegn. nr. 1
limtre: T30	siviling. Håns-Brik Vangdal, Nils Lauridsens v. 43 Oslo S	

TILBYGG



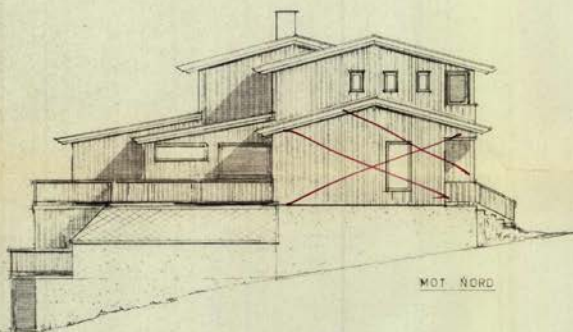
ONE TWO
ARKIV
EKSEMPLAR

GORTIENT
16.10.84
1483-22 MAI 1984

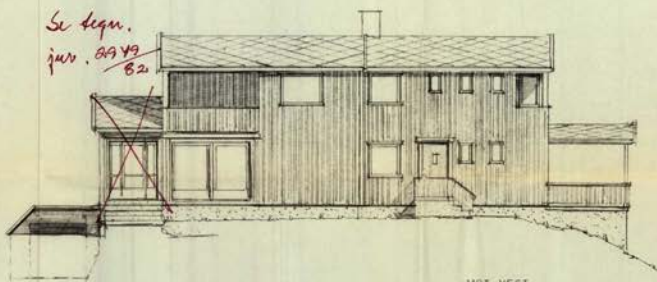
G.Nr 104, B.Nr 122	Solavn, 53	Lørenskog	Høll 1:50
2. Havnaboliq Oksur - Tvetbråten			
Tilbygg Dekke over Underkjeller			Tegnet av 3

Anmerkninger:

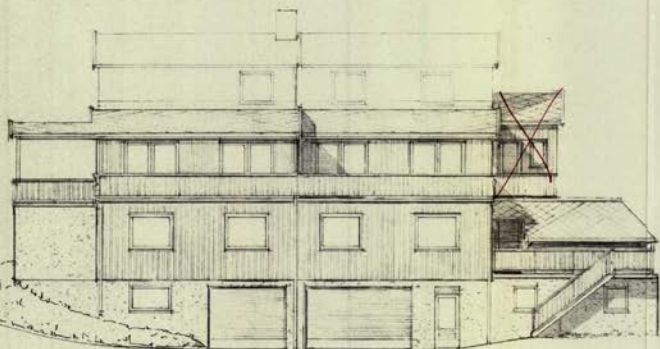
Betongkonstruksjon
Betong C25, begrenset kontroll
Armering Ks 40, bøyler Ks 40 S
Konstruksjonsstål Fe 360
--- sandblåst S25, primeres, males
Dato 21.02.83 Sist rev. 25.03.84
betongoverdekning: 25 mm
Sikring: Hans Erik Vangdal, Nils Lauritsen v. 93 98
tel. 231331



MOT NORD



MOT VEST



MOT ØST

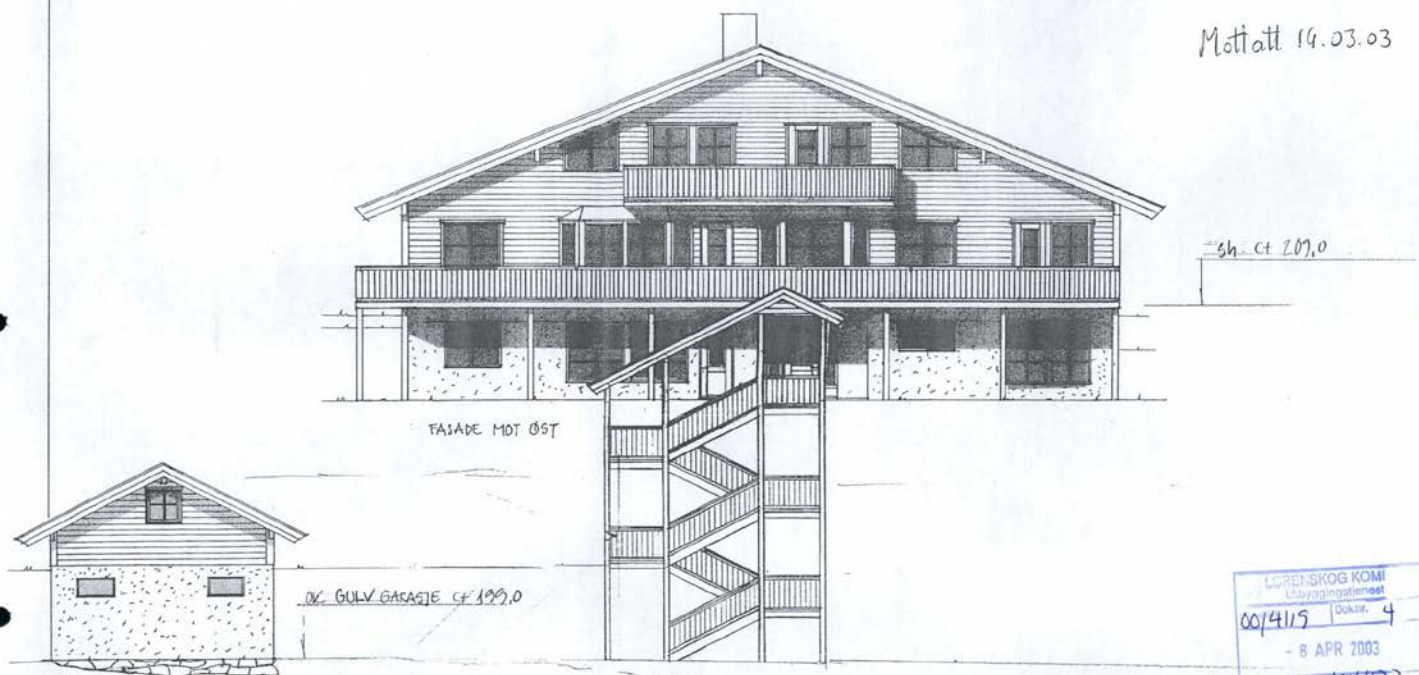


MOT SYD



1248 2 MAI 1984

REVIDERT	30-4-84
G.NR. 104, BR. NR. 122 FAGERHEIM, ØSTAVN 53, LØRENSKOG	MÅL: 1:100
2-MANNSBOLIG - J. OKSUR OG I. TVETBRÅTEN -	DATE: 16/2/83
TILBYGG - FASADER	BL. NR. 24
ARKITEKT: FREDRIK LORANGE, MUNKEDAMSVN 81G, OSLO 2, TLF. 440590	



Rev.nr.	Dato	Av
Tegning av	FASADER MOT ØST AV HUS, GARASJE SAMT TRAPPEHUS	MH 1:100
Dygg type	ENEBOLIG MED GARASJE	
Dygg- plass	ØSTLIFARET 7, 1476 RASTA	G.nr. 104 B.nr. Kommune LØRENSKOG
Tittels- brev	ARKSHADE F. MOHAMMED	
Tegn. nr.	748 - 14	NORIENTHUS
Tegnet av	VJOSTAD	NORIENT A/S
Oslo, dn	28.02.03	Anders Winsvoldsvai 15 0579 Oslo
		Tlf. 23 03 94 50 Fax: 23 03 94 51 E-post: post@norient.no

Mottatt 14.03.03

NC GARASJE ELEV C' 199.0

FASADER MOT NORD

LØRENSKOG KOMMUNE	
Byggingstjenesten	
Dato: 8 APR 2003	
Prosjekt nr.	
Byggingstype	
Byggingsskisse	
Byggingsskisse	

Rev.nr.	Dato	Av
Tegning av	TVERRPROFIL, INNTEGNRET FASADER MOT NORD AV HUS, GARASJE SAMT TRAPPEHUS	Mål 1:100
Bygg type	ENEBOELIG MED GARASJE	
Bygge-plass	OSTILFARET 7, 1476 RASTA	Gr. 104 Rast.
Tilaks-haver	ARSHAD F. MOHAMMED	Kommune LØRENSKOG
Tegn. nr.	748 - 13	
Tegnet av	VIGSTAD	NORIENT A/S
Oslo, den	28.02.03	Anders Winsvoldsvet 15 0579 Oslo Tlf. 23 03 94 50 Fax: 23 03 94 51 E-post: post@norient.no

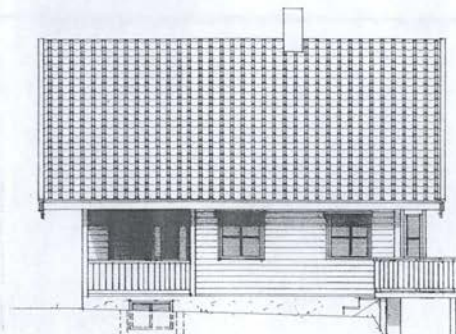
NORIENTHUS



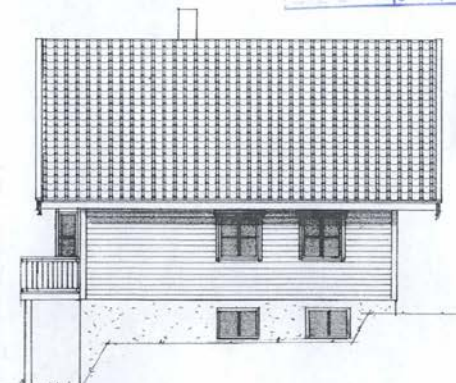
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

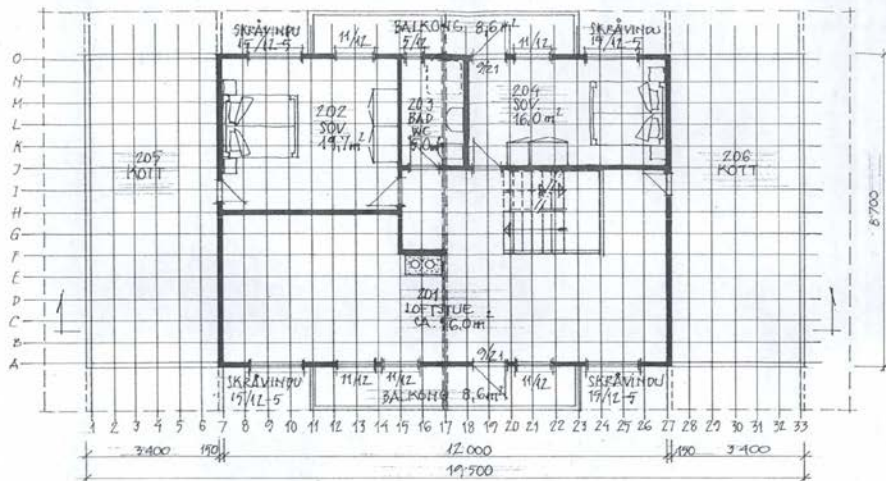


FASADE MOT NORD

LORENSKOG KOMMUNE
Byggesaksnummer
00/4119 Saknr. 4
Mottatt 8 APR 2003
14.03.03 14/11/22
Saksbehandler: TG

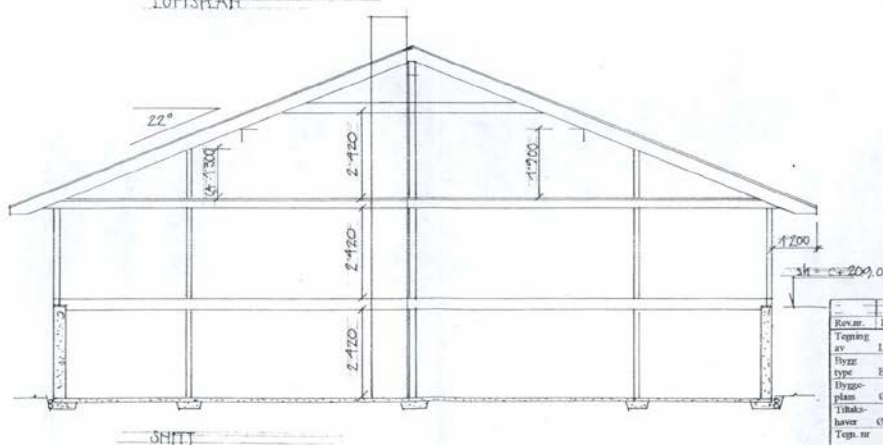
Rev. nr.	Dato	Av
Tegning av	FASADER	MH 1-100
Bygg type	ENEBOELIG	
Bygge- plass	ØSTLIFARET 7, 1476 RASTA	Gnr. 104 Bnr.
Tittels- bærer	ARSHAD F. MOHAMMED	Kommune: LORENSKOG

Tegn. nr.	748 - 12	NORIENTHUS
Tegnet av	VIGSTAD	NORIENT AS
Otd. dtn	23.02.03	Anders Winesvoldvei 15 0579 Oslo
		Tlf. 23 03 94 50 Fax: 23 03 94 51 E-post: post@norient.no

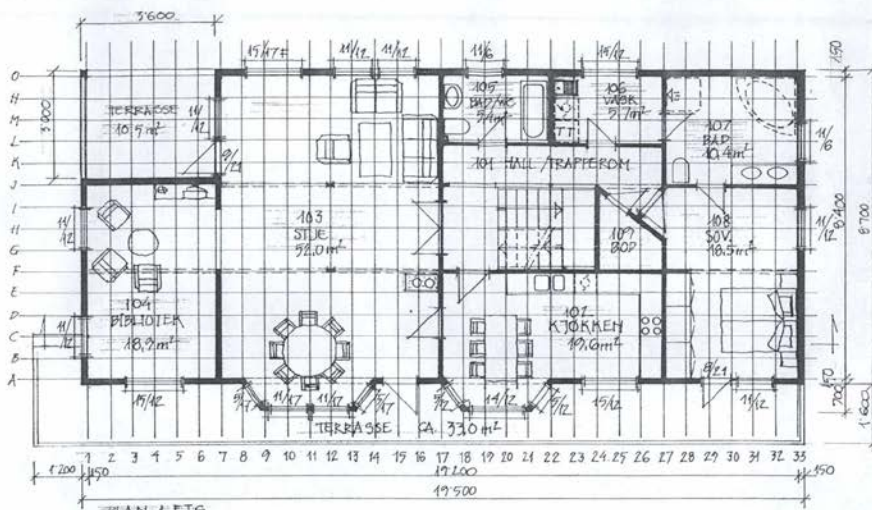


LÅRENSKOG KOMMUN
 Byggesaksregister
 00/4119 Saknr. 4
 - 8 APR 2003
 104/122
 Byrådsleder: []
 Byrådsmedlem: []
 Byrådsformand: []
 Byrådsmedlem: []

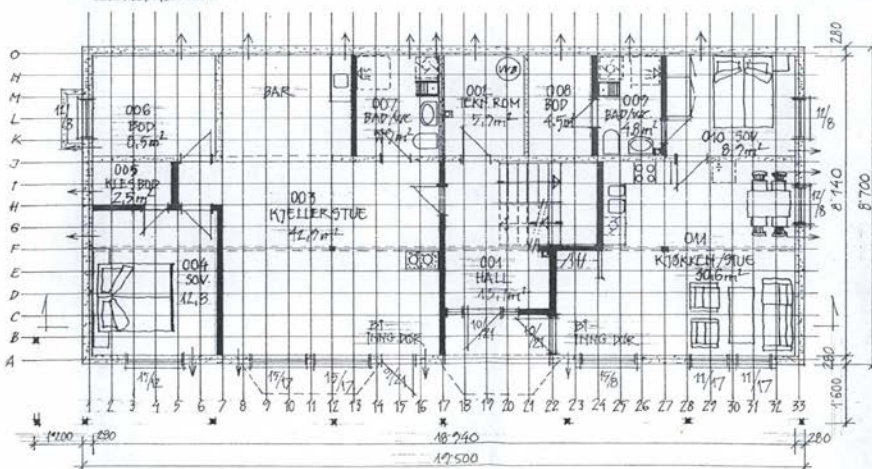
Mottatt 14.03.03



Rev.nr.	Dato	Av
Tegning av LOFTPLAN OG SNITT		Mål 1:100
Bygg type	ENEHOLIG	
Bygges plan	OSTLIFARET 7, 1476 RASTA	Over 104 Bnr
Tilbudsnummer	OSTLIFARET 7, 1476 RASTA	Kommune: LÅRENSKOG
Tegn. nr.	748 - 11	
Tegnet av	VIGSTAD	NORIENT A/S
Ordn. den	23.02.03	Anders Winsvoldvej 15 0579 Oslo
		Tlf: 23 03 94 50 Fax: 23 03 94 51 E-post: post@norient.no



PLAN 1. ETG.

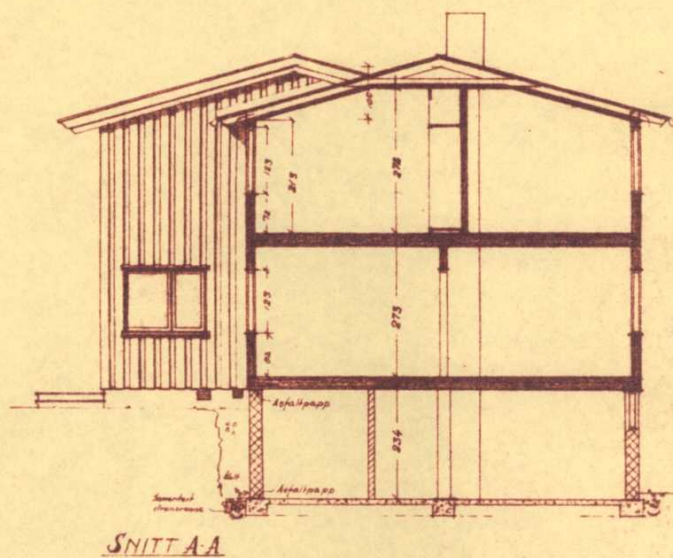
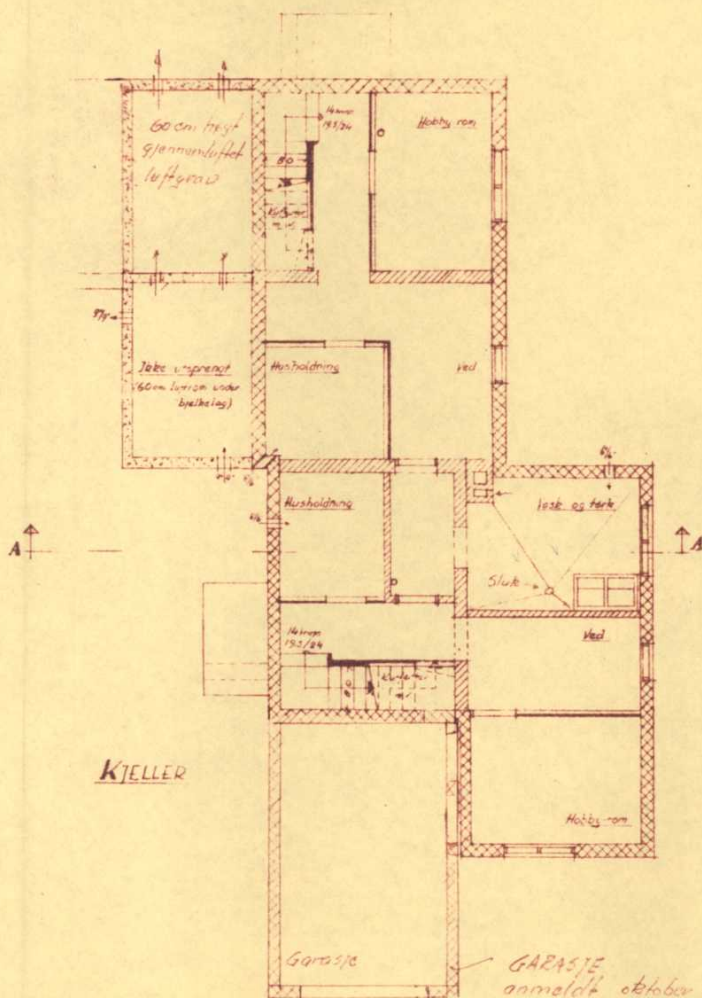


KJELLERPLAN (U.ETG.)

LØRVIK KOMMUNE
Byggesaksenheten
Dok.nr. 4
- 8 APR 2003
104/122
Saksbehandler: [Blank]
Gradering: [Blank]

Mottatt 14.03.03

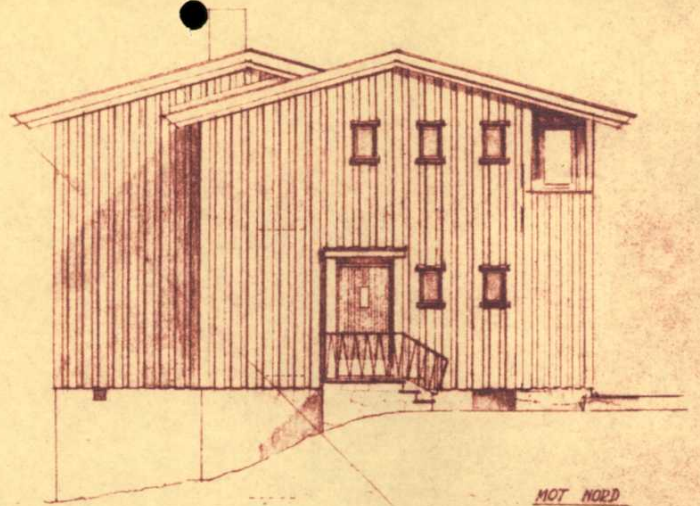
Rev.nr.	Date	Av
Tegning	PLAN U. ETG OG 1. ETG.	Mbl 1:100
Bygg	ENEHOLIG	
Byggetype	OSTLIFARET 7, 1476 RASTA	Gnr. 104 Bar. (Kommune LØRVIK)
Tilaks-haver	ARSHAD F. MOHAMMED	
Tegn. nr.	748 - 10	NORIENTHUS
Tegnet av	VIGSTAD	NORIENT A/S Tlf. 23 03 94 50
Oslo den	23.02.03	Anders Winavoldvei 15 Fax: 23 03 94 51
		E-post: post@norient.no



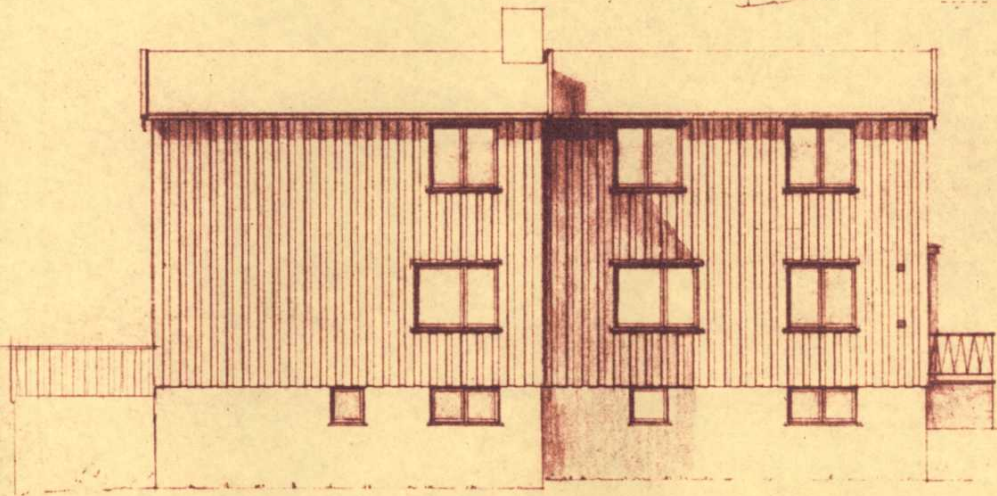
INNBYGGING AV TERRASER M.V.
GNR 104, BNR 122 FAGERHEIM, LØRENSKOG
2-MANNSBOLIG FOR HØRNE TVETBRÅTEN & ØRSUR

PLANER OG SNITT
OSLO 40.7.1952
FREDRIK G. LORANGE ARKITEKT M.H.A.L.
OSLO 8.6.1965

BLNR 48



MOT NORD



MOT ØST

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
226 1965
[Signature]

INNBYGGING AV TERRASSER MV.
G.NR 104 B.NR 122, FAGERHEIM,
LØRENSKOG

2-MANNSBOLIG FOR HR. ENE
TVETERÅTEN & OKSUR

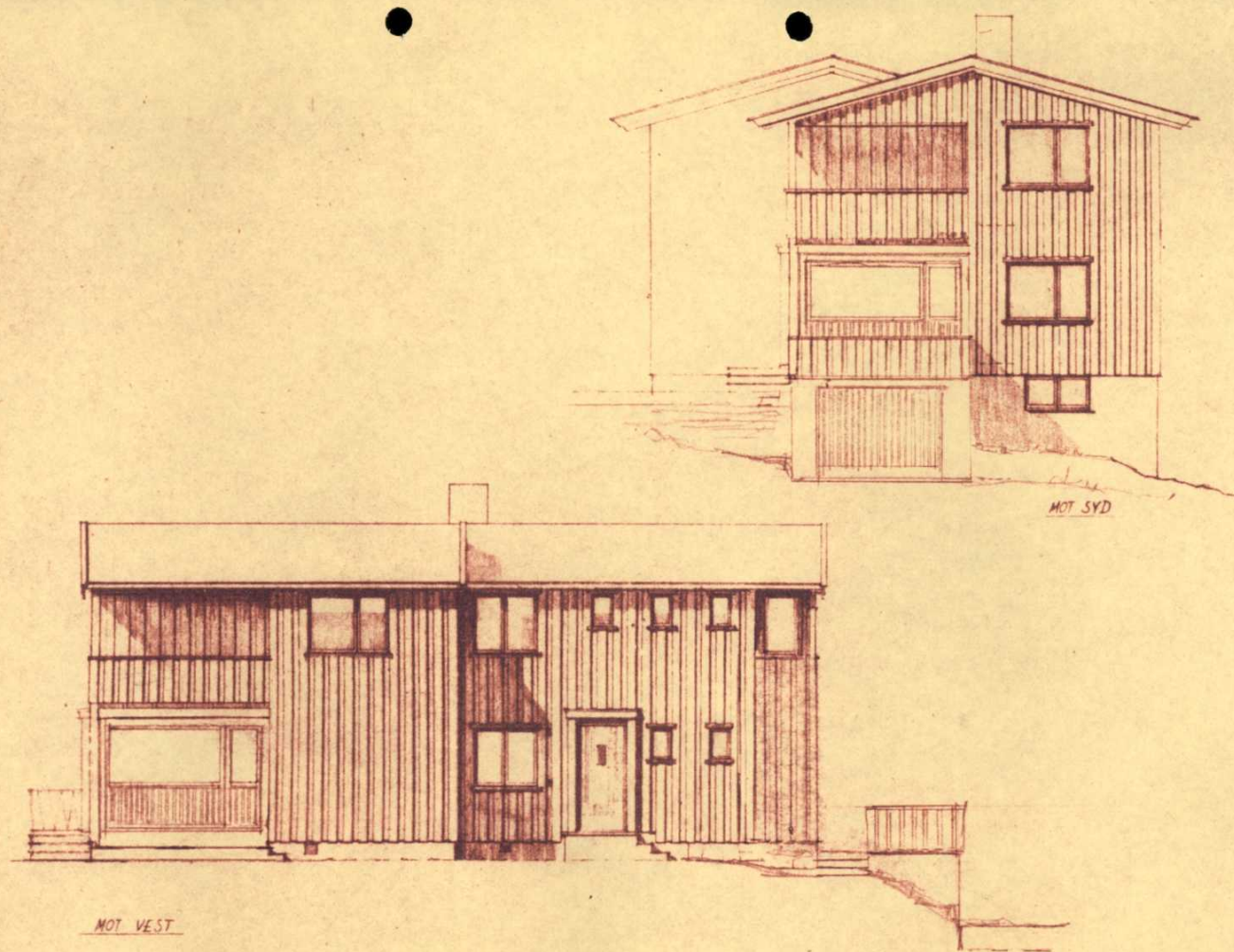
FASADER

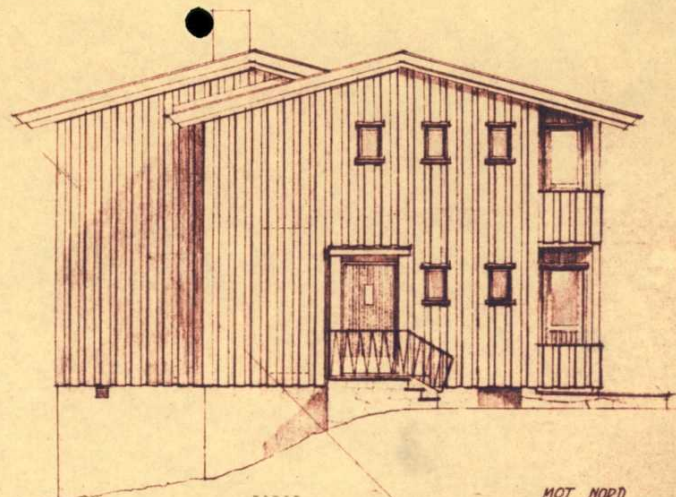
OSLO, 10.7.1962

NBL 1:400

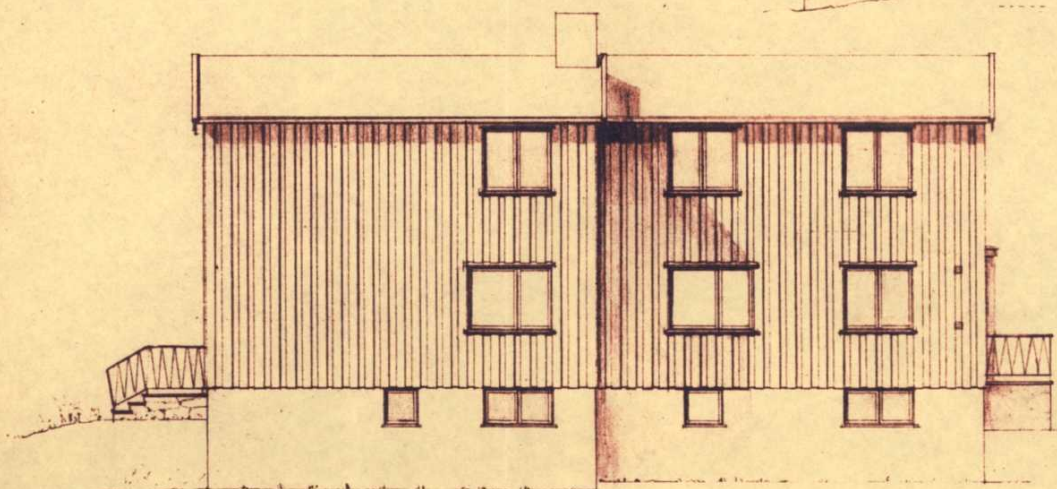
FELDRUP & LØSANGE - ARKITEKT M.F.A.
OSLO, 8.6.1965

5*





MOT NORD



MOT ØST

G.NR 104. B.NR 122, FAGERHEIM

LØRENSKOG

2-MANNSBOLIG FOR HR-ENE

TVETERÅTEN o. ØKSUR

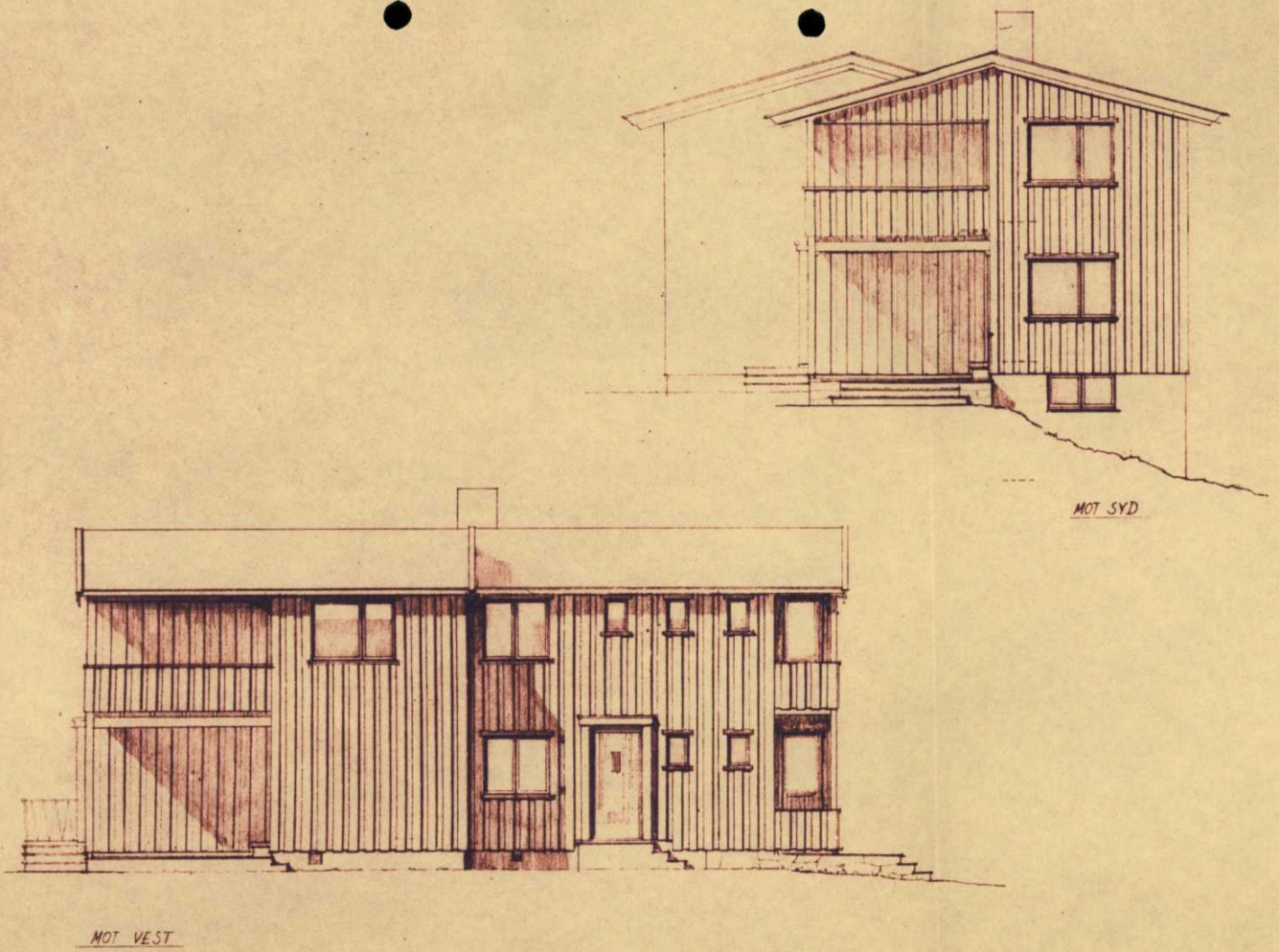
FASADER

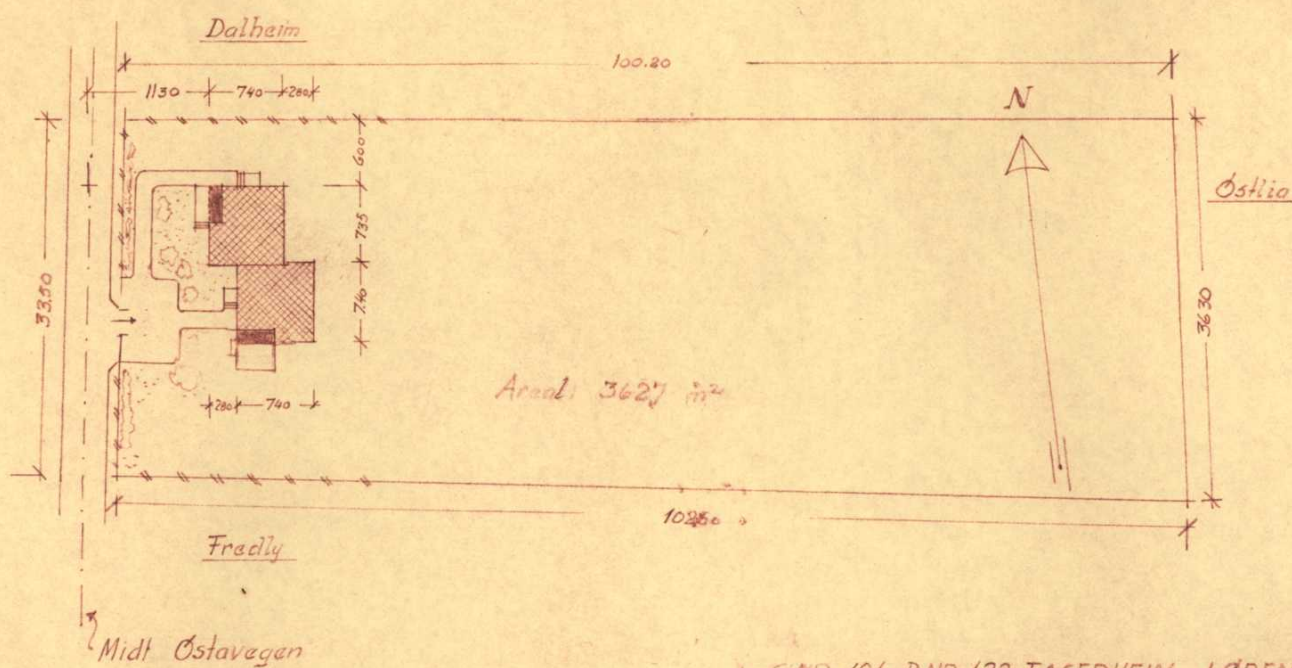
OSLO, 10. 7. 1952

MÅL: 1:100

FREDRIK G. LORANG - ARKITEKT DIPLOM NTA

5





G.NR. 104, B.NR. 122, FAGERHEIM, LØRENSKOG.

2-MANNSBOLIG FOR HR. NE TVETBRÅTEN o. OKSUR

SITUASTONSPLAN

OSLO, 10.7.1952

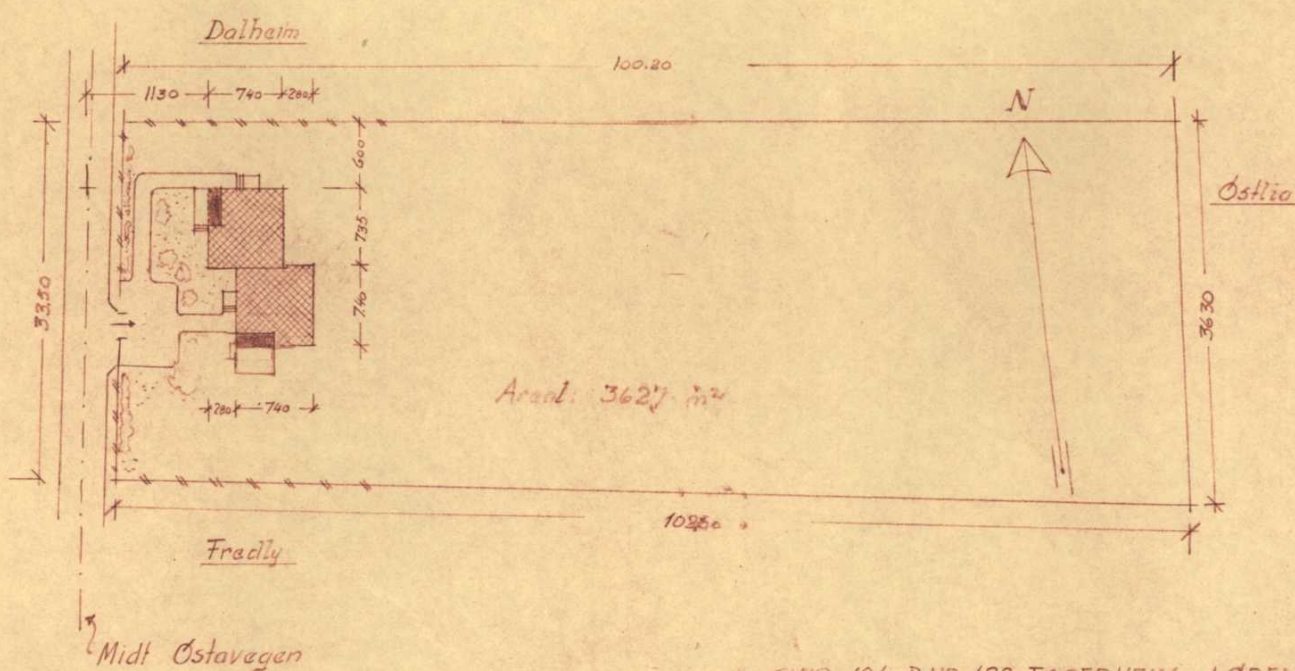
MÅL: 1:500

BL.NR.

3^x

FRANK G. LORANGE · ARKITEKT M.N.A.L.

OSLO 8.6.1955



G.NR. 104, B.NR. 122, FAGERHEIM, LØRENSKOG.-
 2-MANNSBOLIG FOR HR. NE TVETBRÅTEN o. OKSUR
 SITUASJONSPLAN

OSLO, 10.7.1952

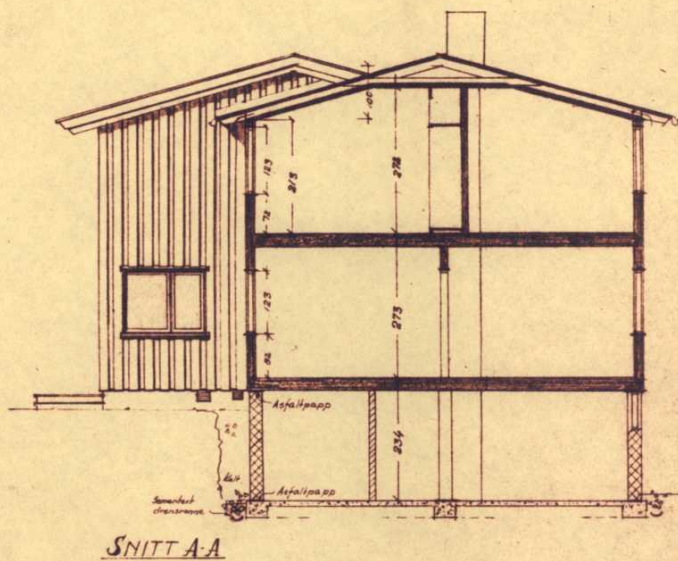
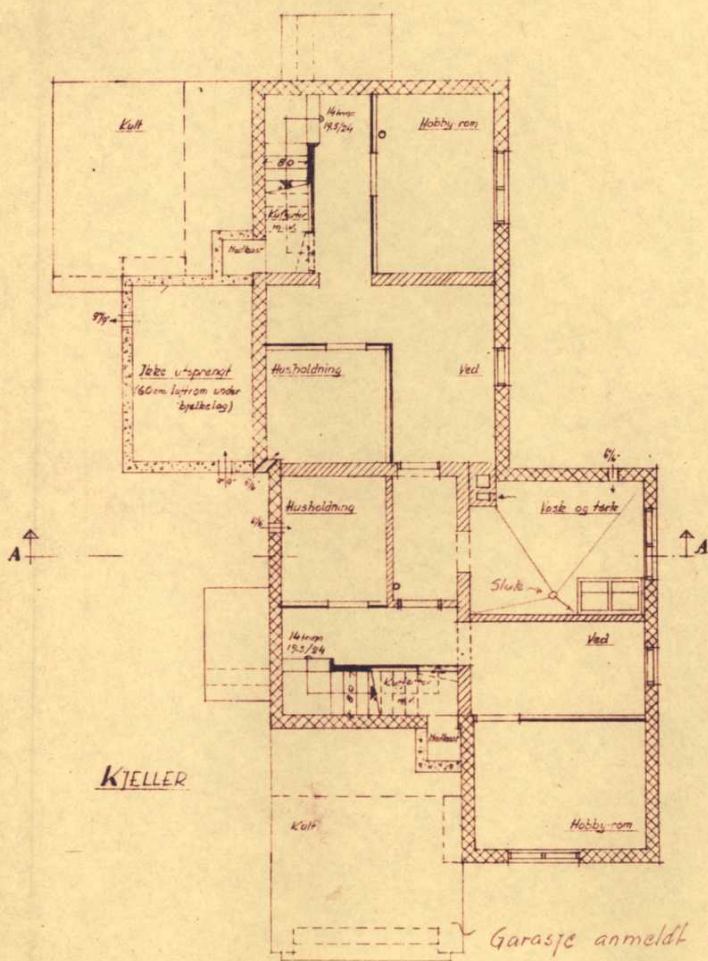
MÅL: 1:500

BL.NR.

3^x

FRANK G. LORANGE ARKITEKT M.H.A.L.

OSLO, 8.6.1955



GNR 104, B.NR. 122, FAGERHEIM, LØRENSKOG

2-MANNSBOLIG FOR HRENE TVETBRÅTEN & OKSUR

PLANER OG SNITT

OSLO 10.7.1952

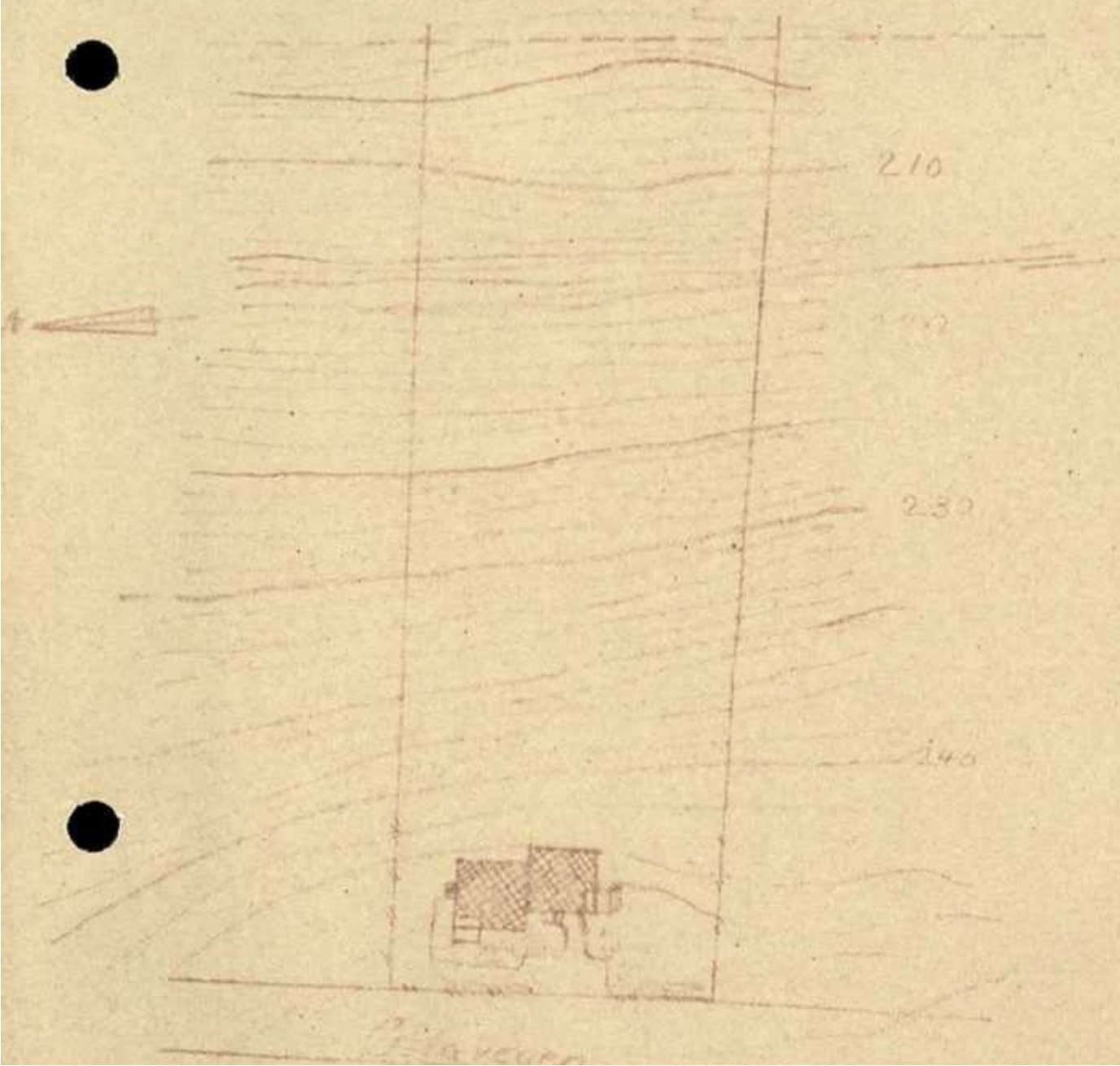
MÅL 1:100

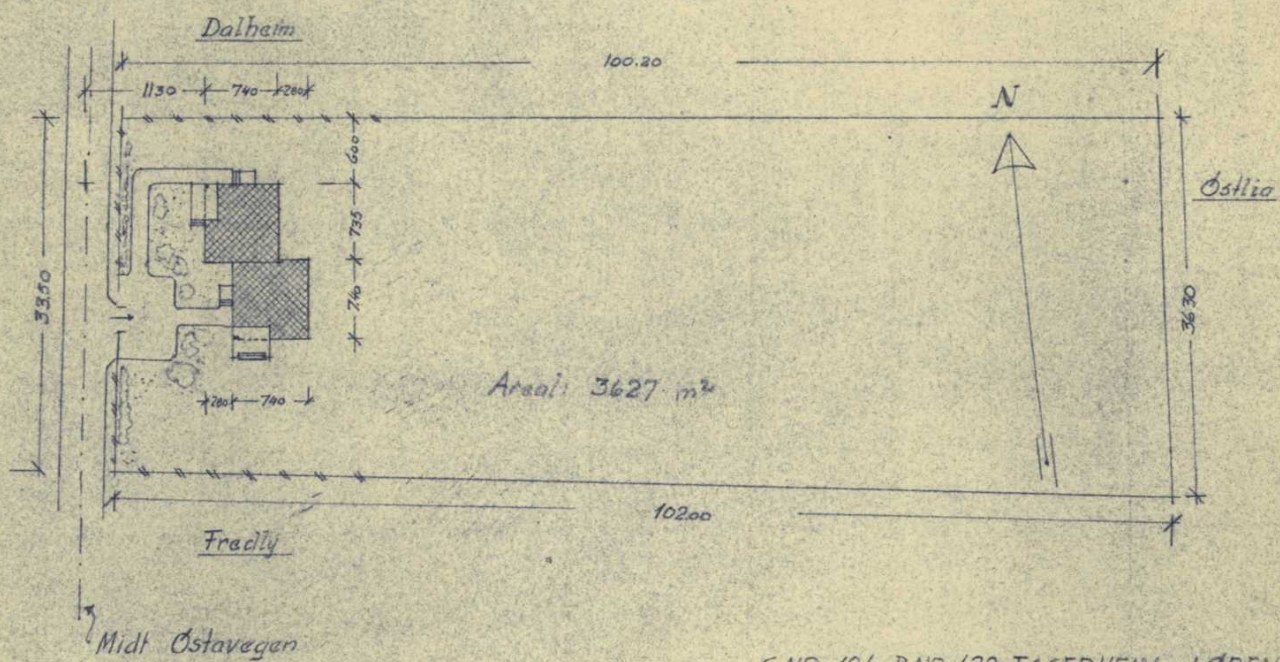
B.L.NR.

FREDRIK G. LØDANGE ARKITEKT DIPLON N.T.A.

4

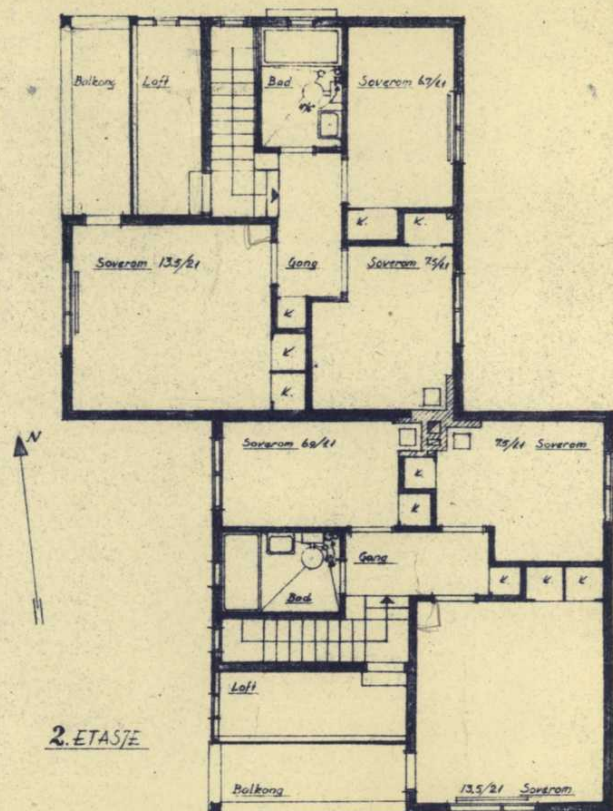
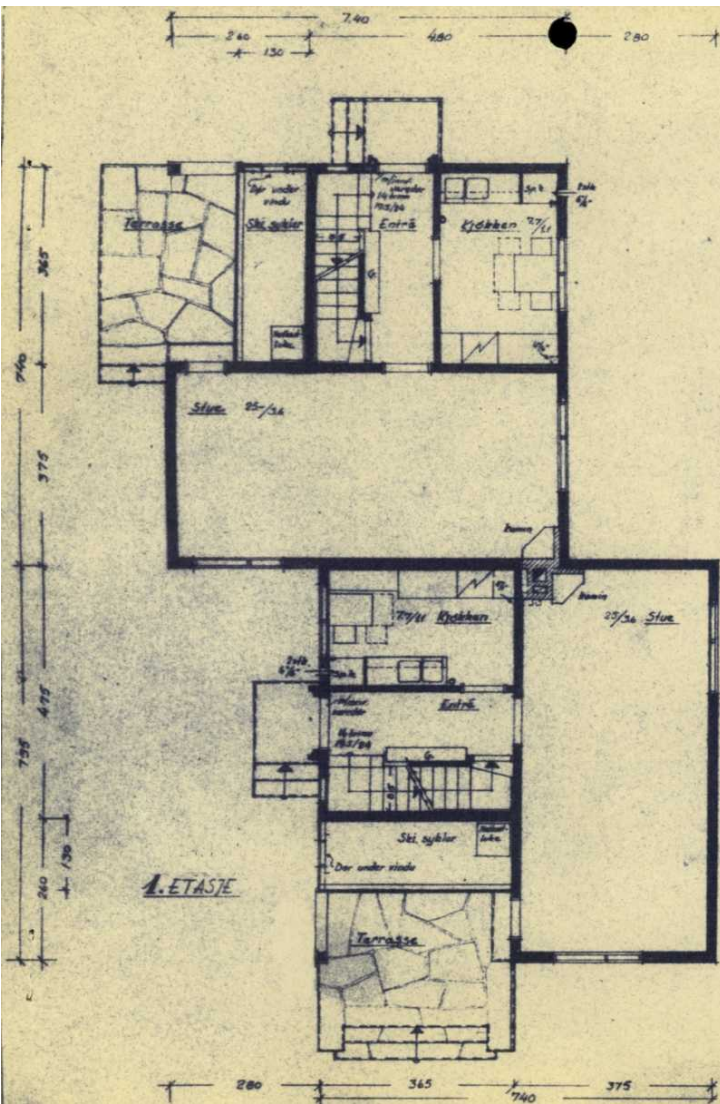
Situasjonsplan
 over
 Fagerne i nr 104 byr 122
 Østvegen 53

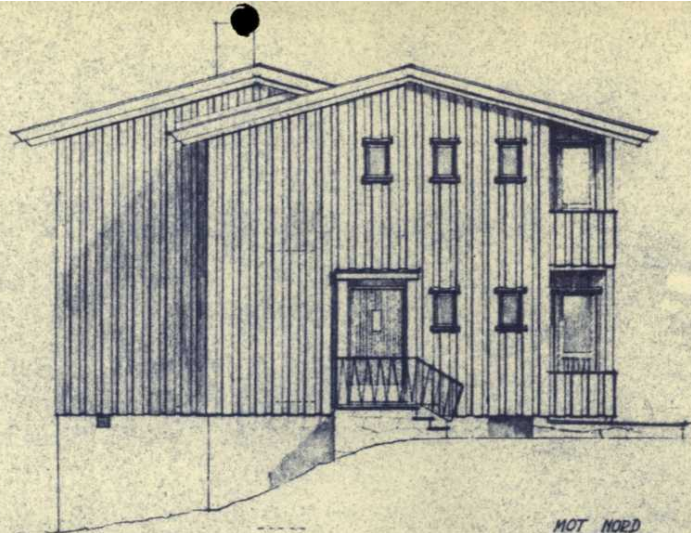




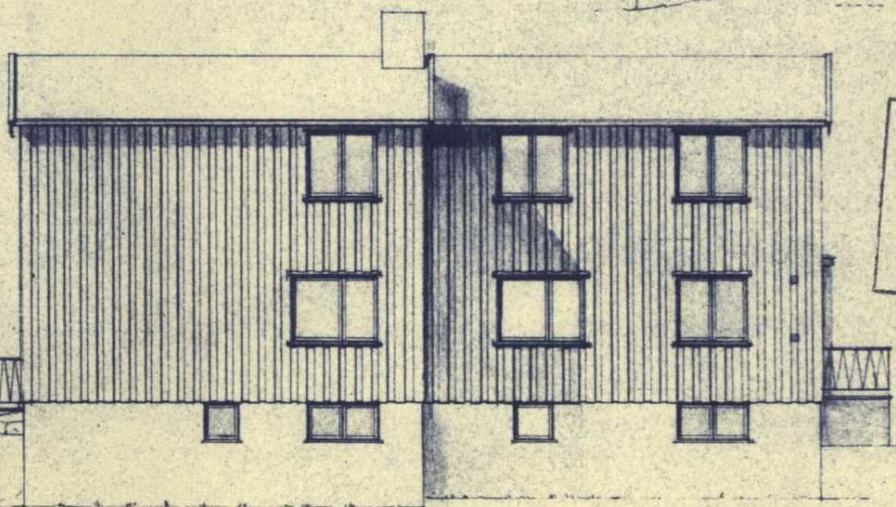
G.NR. 104, B.NR. 122, FAGERHEIM, LØRENSKOG -
 2-MANNSBOLIG FOR HR. NE TVETBRÅTEN o. OKSUR
 SITUASJONSPLAN

OSLO, 10.7.1952 MÅL 1:500 BL. NR. 3
 FREDRIK G. LORANGE ARKITEKT DIPLOM N.T.H.





MOT NORD



MOT ØST

Sak nr. 170/52
GODKJENT
 Endr.: *se skisse*
 LØRENSKOG BYGNINGSRÅD

GNR 104, B.NR 122, FAGERHEIM
 LØRENSKOG

2-MANNSBOLIG FOR HR. ENE
 TVETBRÅTEN o. OKSUR

FASADER

OSLO, 10.7.1952 MÅL: 1:100

FREDRIK G. LORANGE - ARKITEKT DIPLOM HTA

5

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0237/25

Adresse: Østaveien 56, 1476 RASTA, gnr. 104, bnr. 122, snr.
2 i Lørenskog kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.10.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/