

PROAKTIV

Stor og påkostet enebolig
med høy standard og
nydelig uterom

I et av Romerikets mest
attraktive boligområder

VESTAVEIEN 45



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

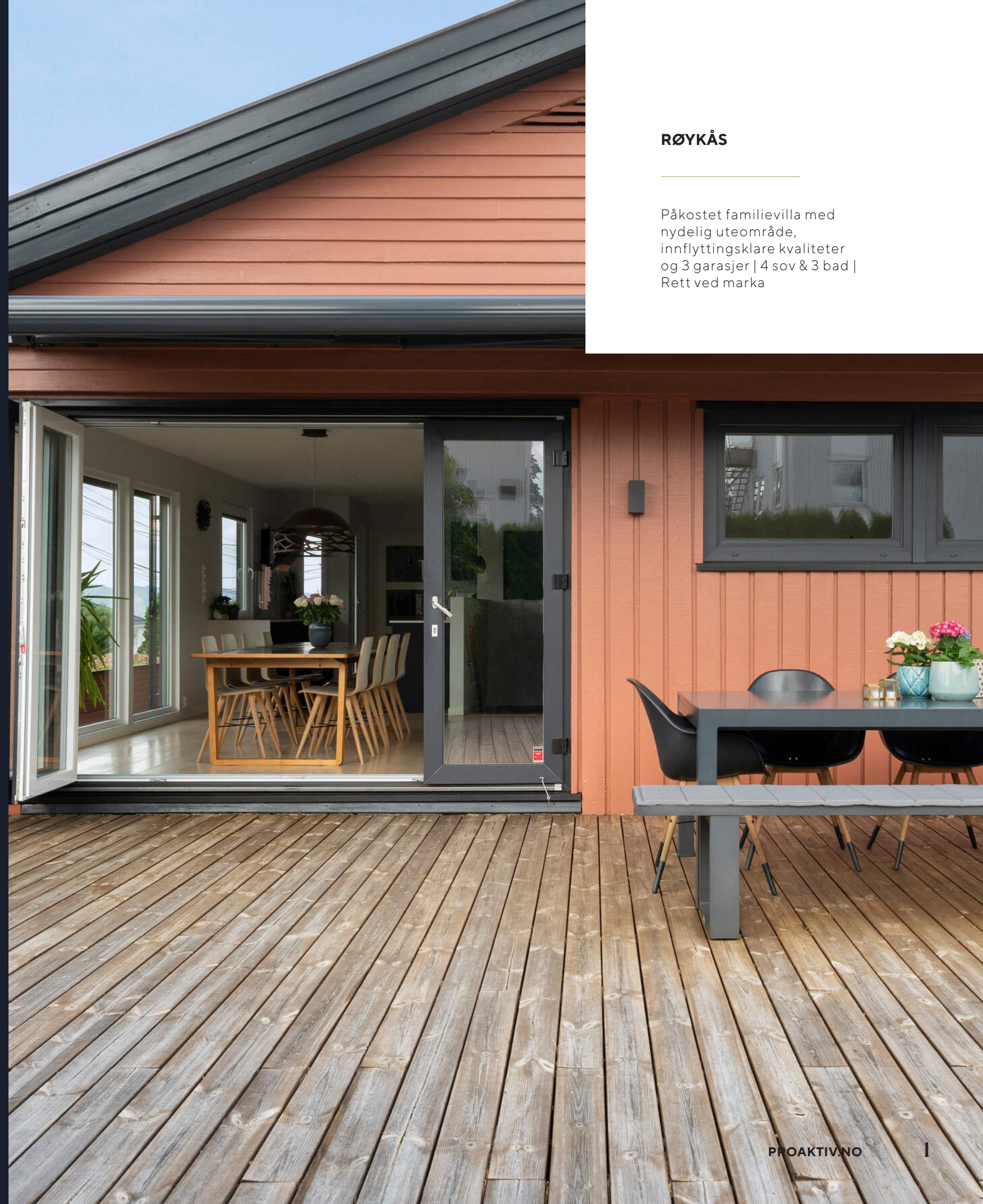
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

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

RØYKÅS

Påkostet familievilla med
nydelig uteområde,
innflyttingsklare kvaliteter
og 3 garasjer | 4 sov & 3 bad |
Rett ved marka



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vestaveien 45, 1476 Rasta

Gnr./Bnr.: Gnr. 104, bnr. 124, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 12.900.000,-

Omkostninger: 340.750,-

Totalpris: 13.240.750,-

Kommunale avgifter: 28.581,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 7/4

BRA: 225 m²

BRA-i: 197 m²

BRA-e: 58 m²

TBA: 65 m²

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje, enkeltgarasje samt på egen gårdsplass. Begge garasjer har elektrisk port og det er installert elbillader i dobbelgarasjen

Tomt: 874 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
48	52	54	58
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
62	124		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

”

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

Megler: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder/
Partner/Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

DITT NYE FAMILIEHJEM?

Truls Hauge er utdannet med en bachelorgrad i eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI og godkjent megler av Finanstilsynet. Ved fullført utdanning begynte han hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og daglig leder i 2016.

I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst. Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Vestaveien 45 er en påkostet og meget fin enebolig beliggende i attraktivt nabolag på Lørenskog.

Vestaveien 45 er en påkostet og meget fin enebolig beliggende i attraktivt nabolag på Røykås. Boligen har blitt betydelig oppusset mellom 2017 og d.d. både utvendig og innvendig, og har høy standard med moderne interiør og smarte løsninger. Huset har familietilpasset planløsning med bla. 3 stuer, 4 soverom, 2 bad, vaskerom m/dusj og god lagringsplass.

Uteområdet er usjenert og meget pent opparbeidet med bla stor terrasse m/utekjøkken, hage og asfaltert innkjøring. Gode parkeringsmuligheter med dobbelgarasje, enkeltgarasje og asfaltert gårdsplass.

Beliggenheten er meget etterspurt på toppen av Røykås med gode solforhold, marka i umiddelbar nærhet, og kort avstand til alle fasiliteter som skoler, barnehage, matbutikk og kjøpesenter. Et fint sted å bosette seg for familier.

Velkommen!

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler **Truls Hauge**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



RØYKÅS | RASTA

Kommune: Lørenskog / Område: Lørenskog - Rasta

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

Beliggenhet

Eneboligen i Vestaveien 45 ligger i et attraktivt og tilbaketrukket område, høyt og solrikt til på Røykås med fantastisk utsikt. Området kan omtales som et av Romerikes mest populære områder med lite trafikkerte veier og Østmarka med flott turterreng, lysløyper og turvei til idylliske Mariholtet er i nærområdet. Et paradys for en barnefamilie. Det er kort avstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, Meny matbutikk, Lørenskog togstasjon, buss og sentrum av Lørenskog med alle servicefasiliteter.

Skoler og barnehage:

Fra boligen er det nærhet til skoler i alle trinn. Velrennomerte Rasta barneskole ligger en kort sykkeltur unna. Videre er det nærhet til Kjenn ungdomsskole, Steinerskolen, Lørenskog videregående skole og Mailand videregående skole. Eventyrstua barnehage, Rasta barnehage og Takt og Tone barnehage innen



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Røykås Linje 315	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 🚶 3.5 km
🚶 Ellingsrudåsen Linje 2	9 min 🚶 4.6 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 18.4 km

DAGLIGVARE

Meny Rasta PostNord	15 min 🚶 1.1 km
Joker Visperud Søndagsåpent	25 min 🚶 1.9 km

VARER/TJENESTER

🏪 Triaden Lørenskog Storsenter	7 min 🚶
🏪 Vitusapotek Rasta	15 min 🚶

SPORT

⚽ Røykås balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Vallerudtoppen nærmiljøanlegg Ballspill	24 min 🚶 1.6 km
🏊 SATS Triaden	7 min 🚶
🏊 Sporty 60+	7 min 🚶



rimelig korte avstander. I tillegg finnes det flere private- og familiebarnehager i området, blant annet Steinerbarnehagen.

Offentlig kommunikasjon:

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Kun noen få min gange til bussholdeplass. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Lørenskog sentrum, 10 min til Strømmen, 17 min til Oslo sentrum, og 30 min til Oslo Lufthavn. Tog fra Lørenskog stasjon med oslo-takst og pendlerparkering er

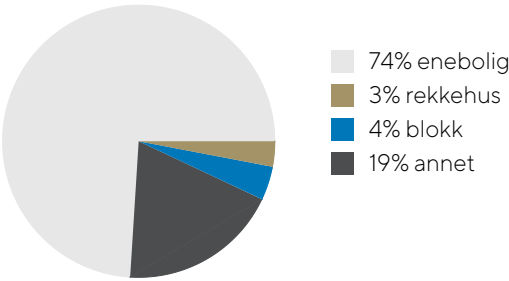
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

også en mulighet.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny på Rasta som ligger innen gangavstand. Denne butikken kan friste med en flott og populær ferskvaredisk. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Metro senter og Triaden et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Strømmen storsenter, samt Oslo og Lillestrøm, ligger også godt innen rekkevidde. På Triaden skjer det mye spennende for tiden. Senteret er under utbygging, og det er planlagt en utvidelse på hele 12.500m². Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park og 40 nye butikker er blant nyhetene. Planlagt ferdigstillelse av store deler av det utvidede kjøpesenteret er til julehandelen 2022. Det vil også være flere delåpninger frem mot det.

Østmarka:
Området byr på rikelig med fantastiske turmuligheter for hele familien, året rundt! På sommeren er det milevis med veier og stier i variert terreng, og med et hav av destinasjoner for hele familien. 15 minutter innover i marka ligger Elvåga med fine bademuligheter. Lysløypen går fra Ekerud og gjør at du også kan bruke marka på kveldstid. På vinteren kan du nyte

BOLIGMASSE



oppkjørte løyper mot både Mariholtet og videre over i Oslomarka til Oppsal eller Skullerud, eller mot Losby og en velfortjent pause på Losby besøksgård. I tillegg islegges mange av de store fotballbanene i kommunen til glede for store og små.

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

SKOLER

Lørenskog friskole (1-10 kl.) 165 elever, 10 klasser	19 min 1,4 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 154 elever, 11 klasser	23 min 1,6 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	22 min 1,6 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 3,7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 5,9 km

BARNEHAGER

Eventyrskogen/Røykås Musikkbarneha... 33 barn	7 min 0,5 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	17 min 1,3 km
Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	20 min 1,4 km



I tillegg har du blant annet treningssenteret SATS Metro, Kjenn folkebad og idrettsparken Rolvsrud stadion som er hovedbanen til Lørenskog idrettsforening, rett rundt hjørnet.

SNØ:
I januar 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resort hotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

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

Bebyggelse
Veletablert boligområde på Lørenskog bestående primært av eneboliger og småhus.

STOR OG PÅKOSTET
FAMILIEBOLIG -
BETYDELIG
MODERNISERT
INNVEDIG OG
UTVENDIG





BOLIGEN HAR ET
USJENERT, LUNT OG
INNBYDENDE
UTEOMRÅDE FOR
HELE FAMILIEN

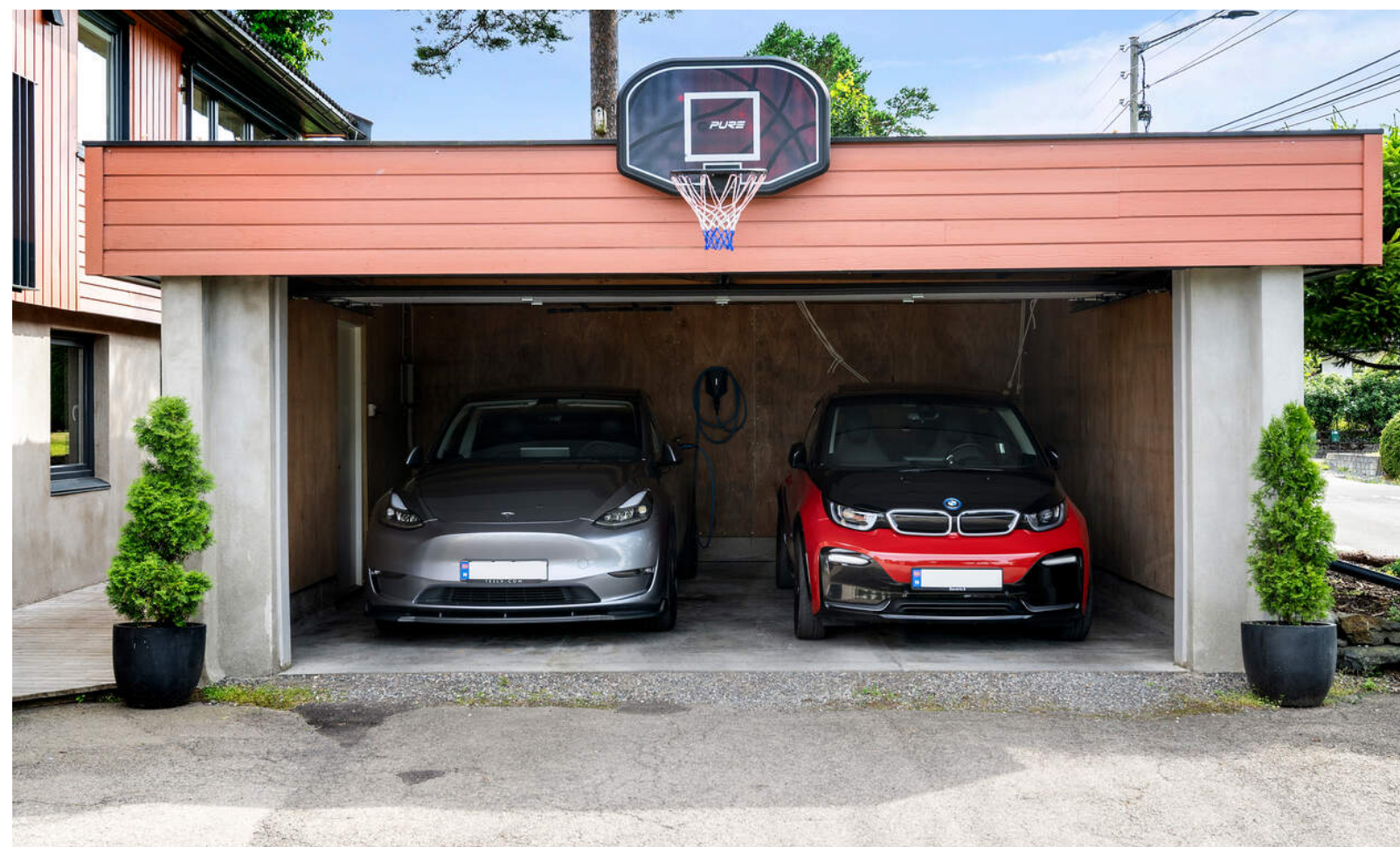




45





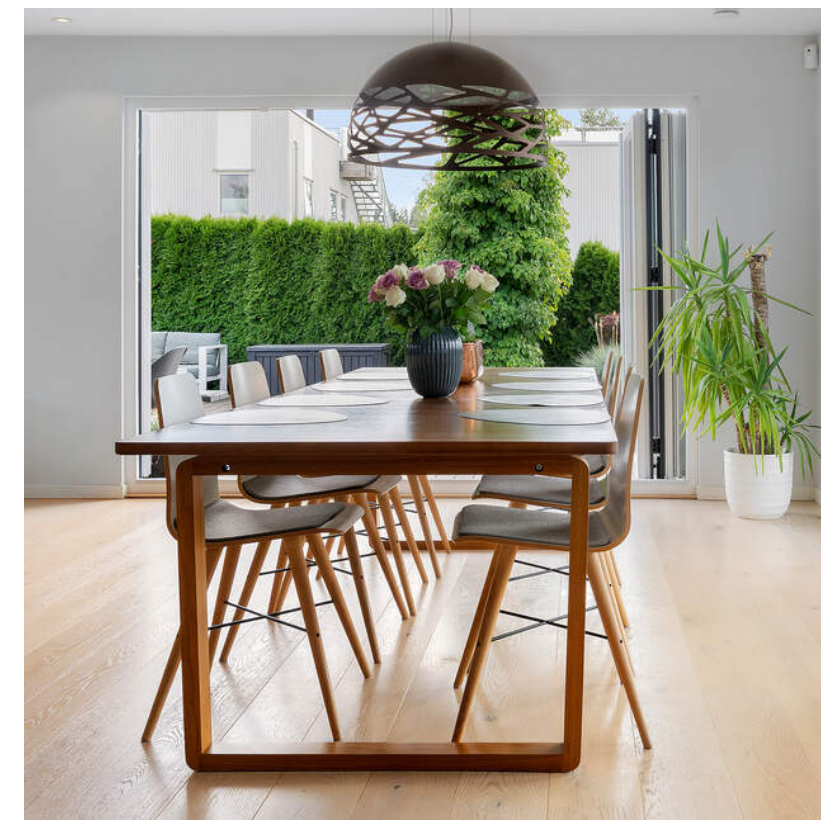


HELE 3
GARASJEPLASSER OG
FLERE P-PLASSER PÅ
EGEN TOMT





BOLIGEN HAR BLITT
BETYDELIG
OPPGRADERT
MELLOM 2017 OG
2020.



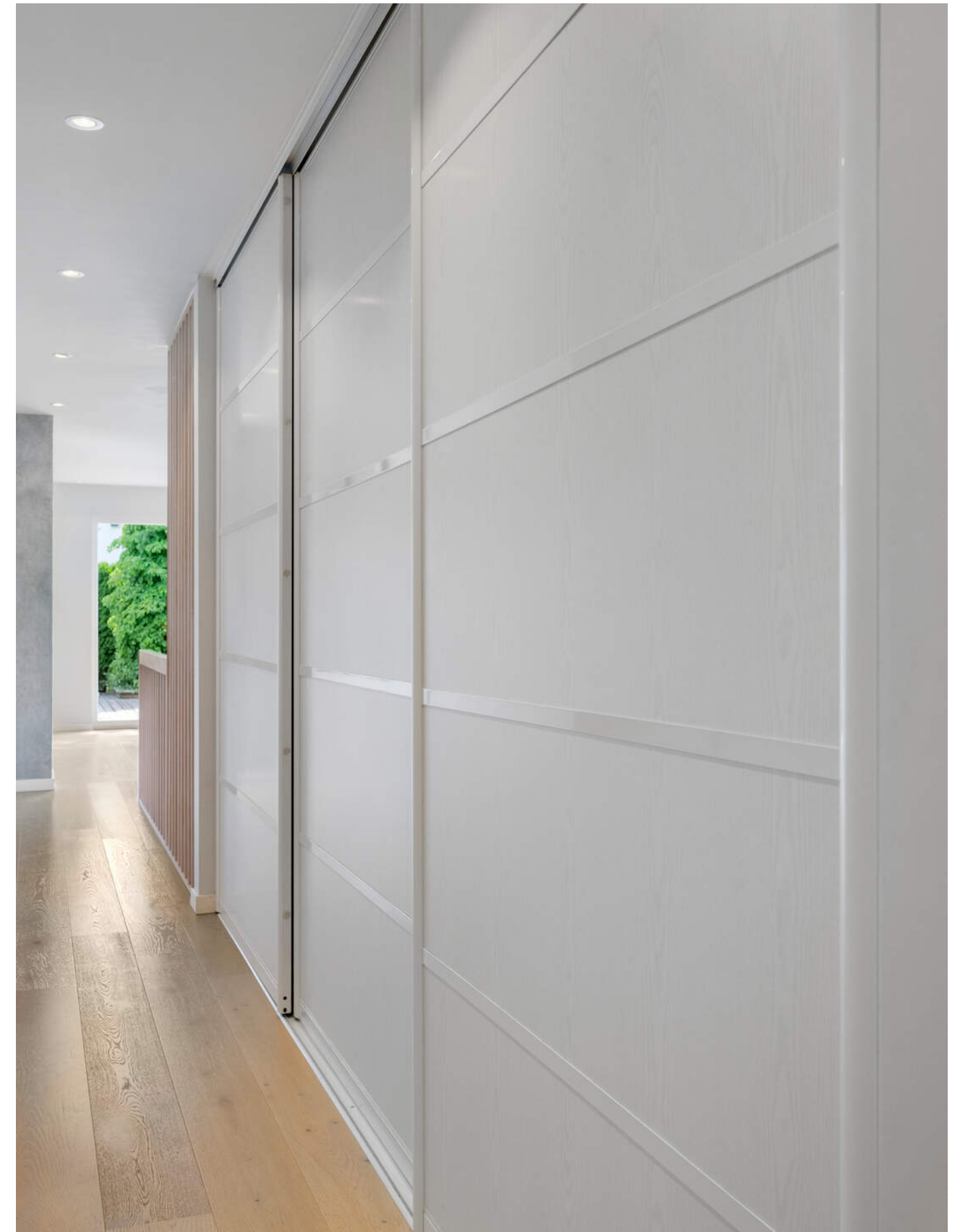
LEKKERT KJØKKEN FRA
JKE DESIGN OG
TILLIGGENDE MATBOD

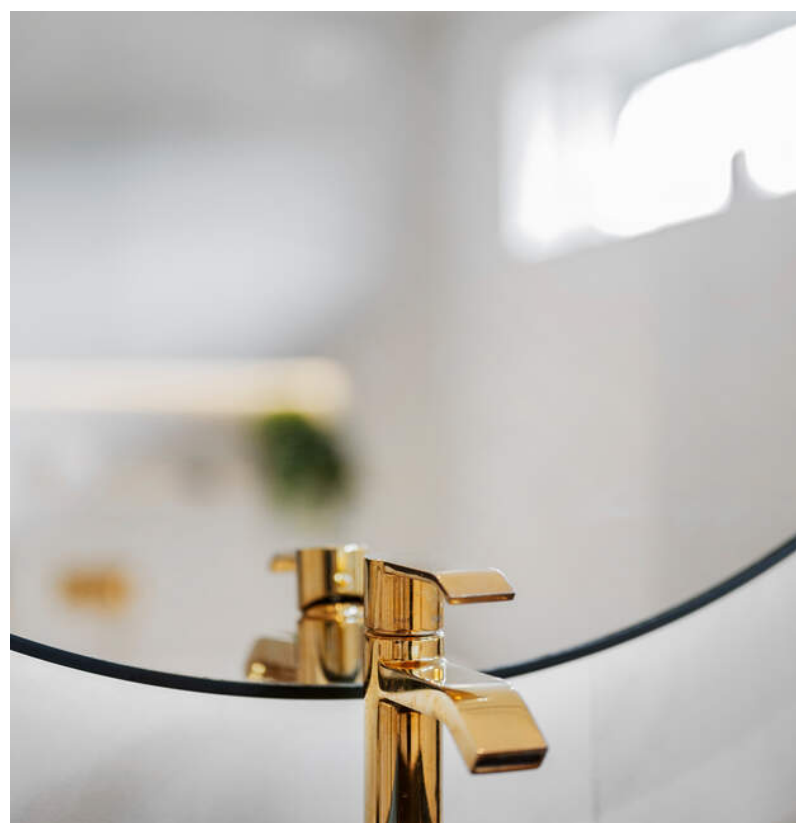






I stuen i 1.etg er det både
peisovn og varmepumpe.





BOLIGEN HAR 2 LEKRE
BAD, BEGGE MED
STANDARD FRA 2021





INNBYDENDE
HOVEDSOVEROM MED
FRANSK BALKONG OG
EGET BAD

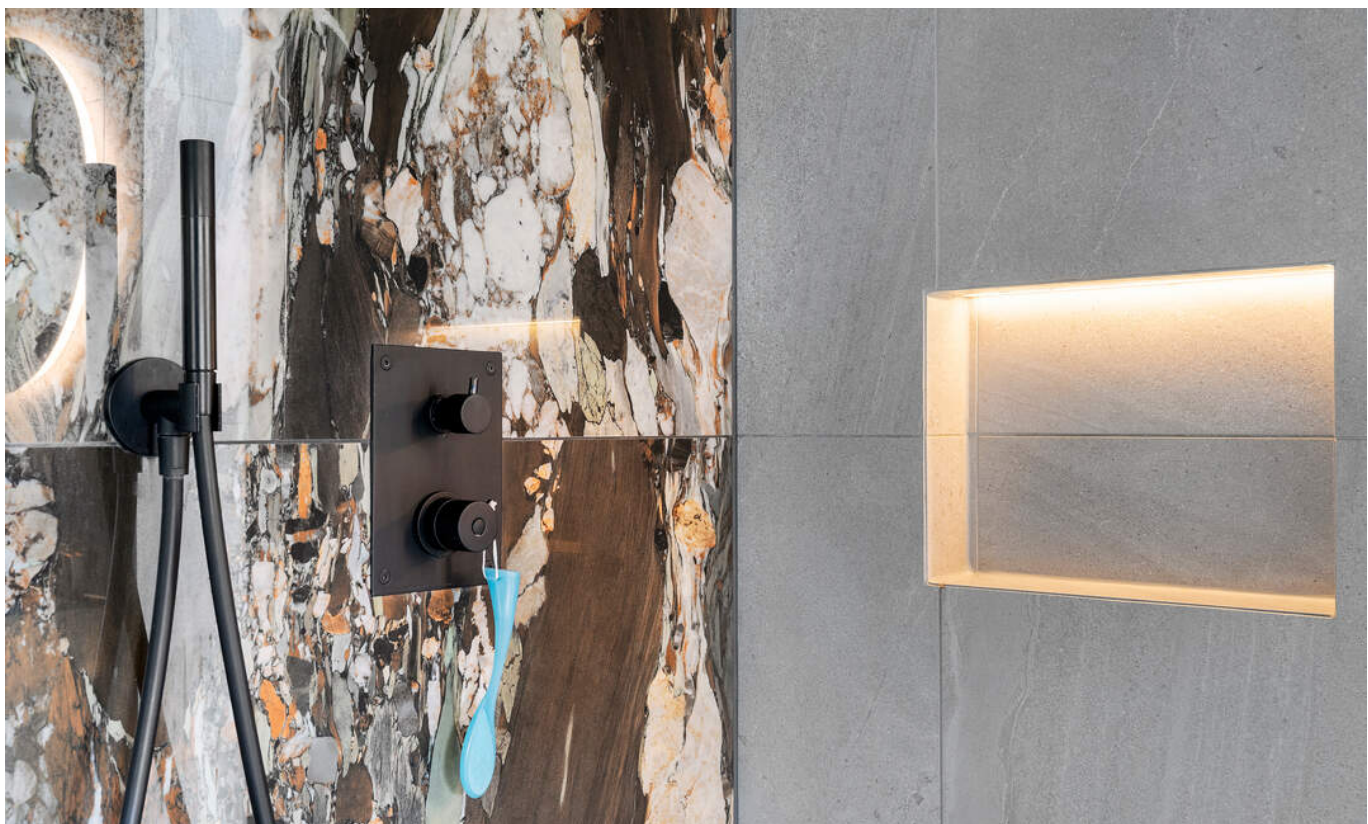
HVERDAGSLUKSUS!







Råstilig baderom med ekstra god atmosfære som gir følelsen av luksus i hverdagen.



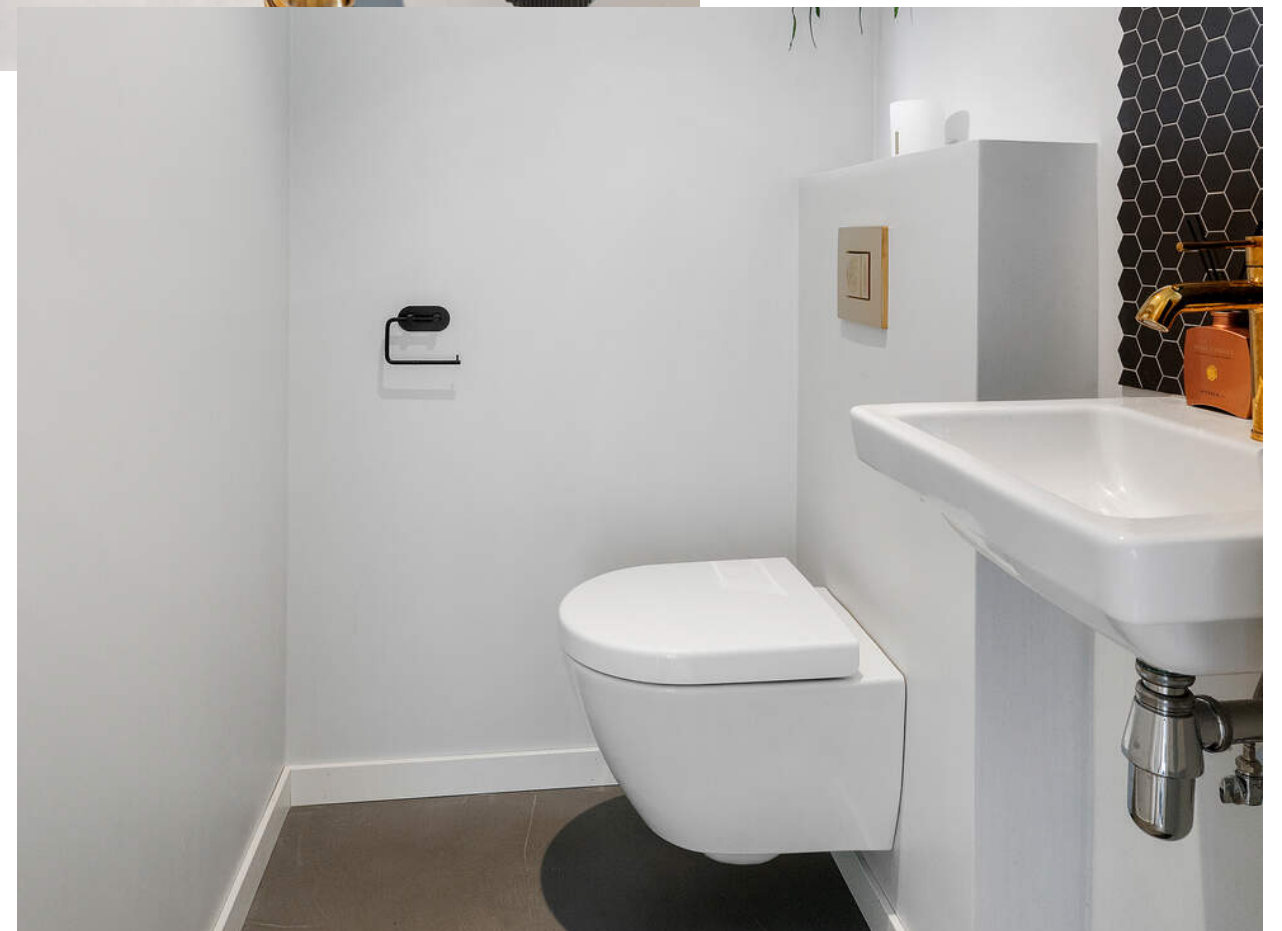


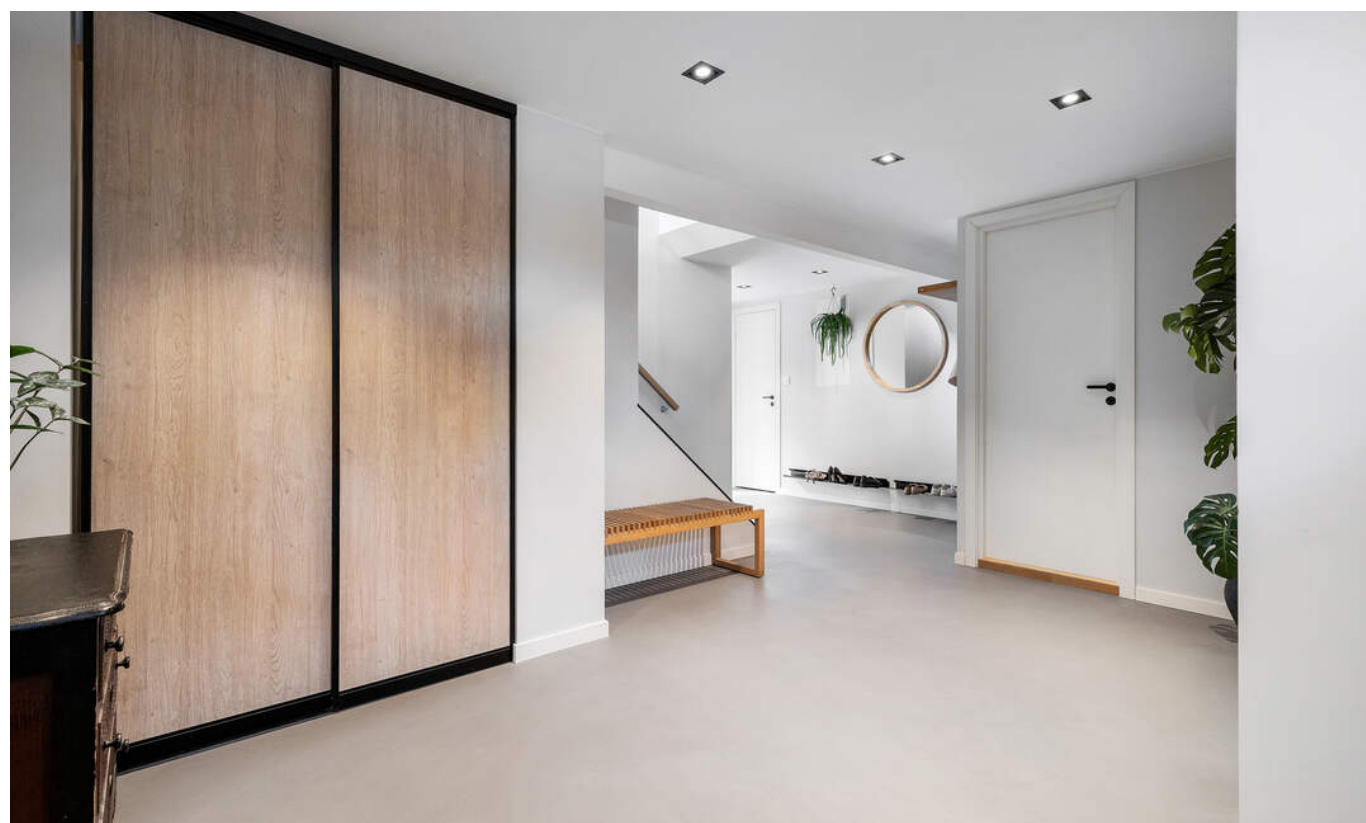
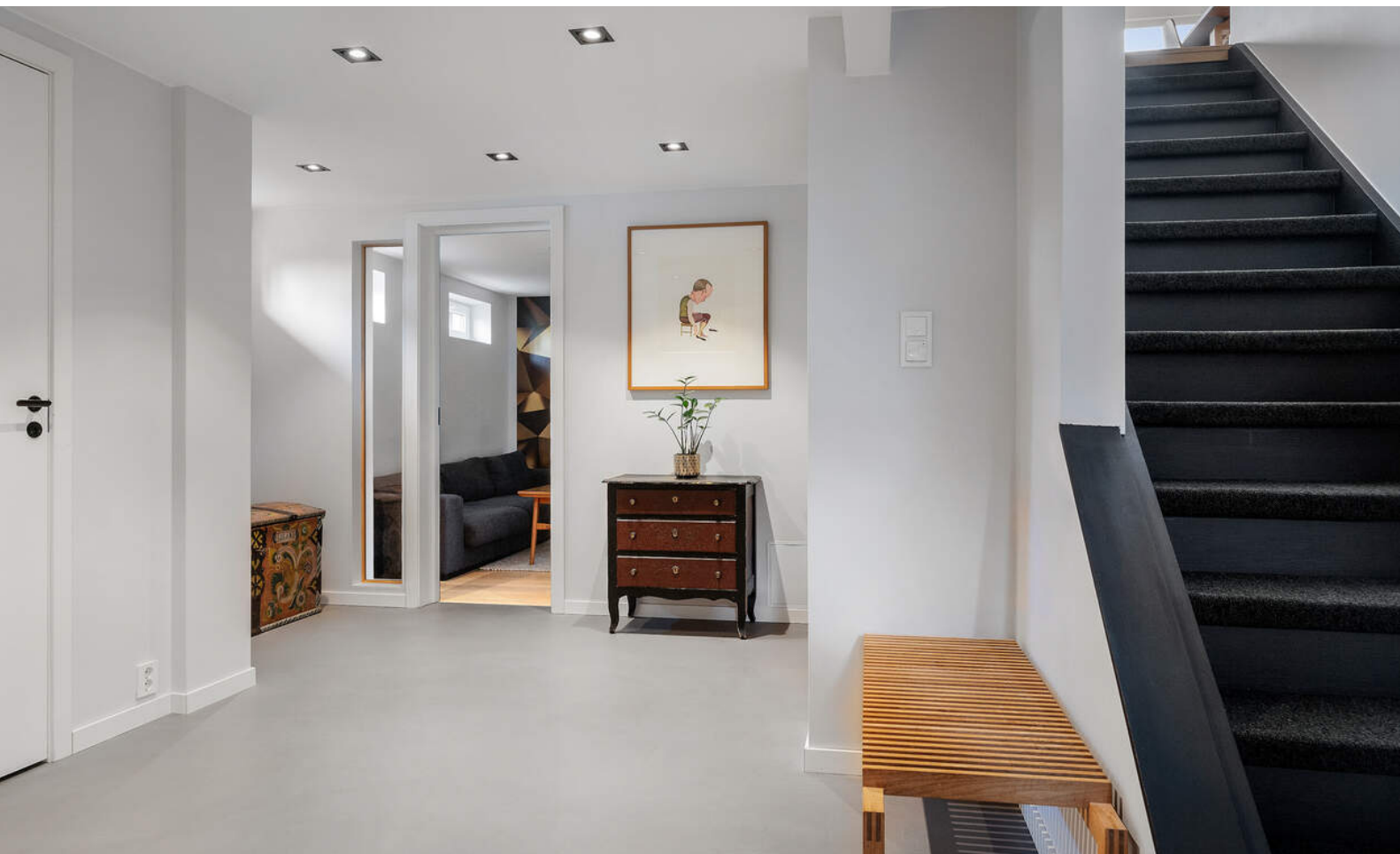
BOLIGEN HAR 4
SOVEROM OG
KJELLERSTUE



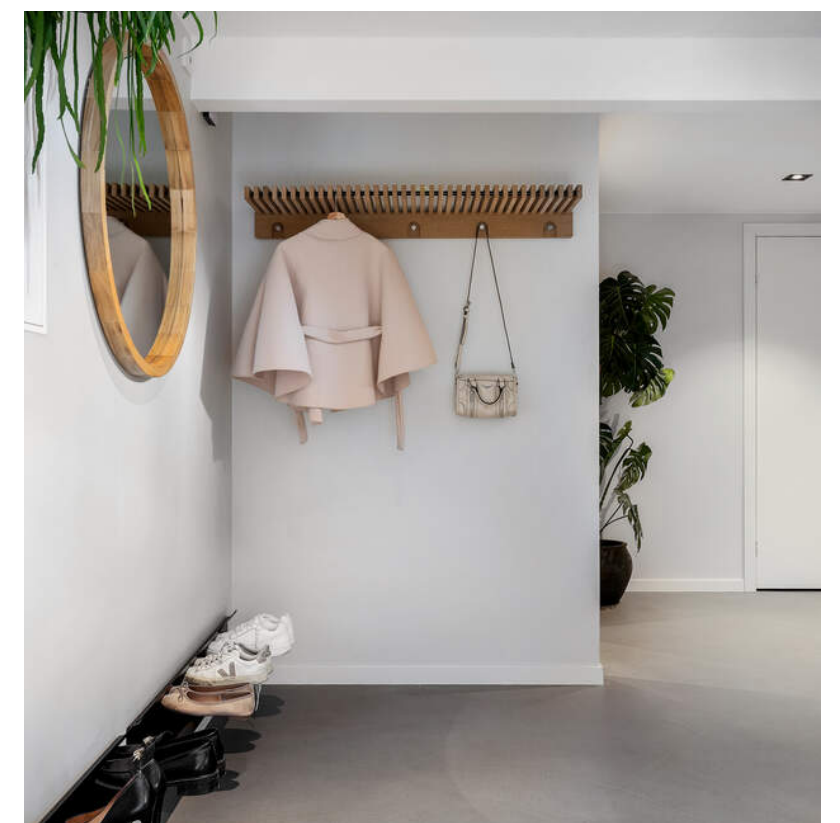


I tillegg til to lekre bad er det etablert vaskerom (pusset opp i 2025), samt eget toalettrom for gjester (oppgradert i 2021).





HALLEN ER STOR OG
FAMILIETILPASSET
MED MASSE Plass TIL
OPPBEVARING,
BARNEVOGNER ETC.



VELKOMMEN TIL VESTAVEIEN 45

BYGGEMÅTE

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG3:
- Utvendige trapper: Det mangler rekkverk på begge trappene. Trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider i trappeløp.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Gjelder takrenner nedløp og beslag fra byggeår.
- Veggkonstruksjon: På deler av fasaden, spesielt ved terrasse mot gavlvegg, er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen.
- Balkongdør(fransk balkong på soverom): Det er påvist tegn

på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gjelder del av rekkverket på terrassen som kun er 80 cm høyt.
- 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.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ifølge eiers egenerklæring fra 2016, er det utført radonmålinger siste 10 år. Det forelå ingen dokumentasjon på tidligere målinger, men opplyses å ha vært under grenseverdier.
- Pipe og ildsted: Feieluken er montert lavere enn anbefalt minstehøyde på 300 mm over gulv, og den er ikke synlig uten å åpne en inspeksjonsluke som sitter på utsiden av denne igjen.
- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Fuktmålingene (RH 71,3 % ved 17,4 °C) og følbare fukt tyder på redusert uttørring, trolig på grunn av fukttransport fra grunnen og hindret uttørring mot innsiden. Feil plassering av dampsperre kan bidra til å holde fuktigheten inne i konstruksjonen.
- Vaskerom m/dusj - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vaskerom m/dusj - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold

til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen er oppført i 1978, hvor naturlig ventilasjon med tilførsel gjennom ventiler i yttervegg eller vindu var vanlig.
- Varmesentral: Det er ikke opplyst om service siden varmepumpen ble installert i 2019.
- Elektrisk anlegg: Det er utført endel arbeider på det elektriske anlegget siden opprinnelig byggeår(1977). Dagens eier vurderes å ha dokumentasjon på arbeider utført i deres regi, men det er noe ukjent historikk fra tiden før dagens eier overtok boligen.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Generell beskrivelse av boligen:
Utvendig:
Taktekkingen er av betongtakstein. Det er utført en delvis utskifting av takrenner og nedløp i 2019. Øvrig deler av beslag, takrenner og nedløp er trolig fra opprinnelig byggeår. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Luftespalte og «lusinger»(musesperre). Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Balkong i trevirke med rekkverk i stål. Adkomst fra kjøkkenet i 1.etasje. Terrasse i trevirke med rekkverk i stål og andre avgrensninger i form av busker og blomstekasser. Adkomst fra hagen og spisestuen.
Utvendig tretrapp på begge sider av terrassen.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett, betong med microsement og teppe. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1.etasje og underetasjen, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis. Pipe og åpen peis trolig fra byggeår, men vedovnen i 2.etasje er fra 2012, ifølge tidligere salgsoppgave. Veggkonstruksjonen består av lettbetong fra byggeår, med innvendig påforing bestående av: svartpapp direkte mot mur, mineralullisolasjon, dampsperre (plassert mot mur / kald side), lekter og ny isolasjon på varm side. Boligen har malt tretrapp med teppe på vangene. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene ble skiftet i 2019 i forbindelse med rehabilitering, ifølge eier.

Boligen har naturlig ventilasjon. Luft/luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i rom med sluk og direktekoblet. Hovedsikring. strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights. Røykvarsler og pulver brannslukking. Alarmanlegg tilknyttet vaktentral. Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier.

Oppgraderinger/vedlikehold i eiers botid (info fra selger):
2025 - Pusset opp vaskerom.
2025 - Skiftet avløpsrør.
2021 - Totalrenovert stort bad i 1.etg. Omgjort til 2 bad (ett master i tilknytning til hovedsoverom).
2021 - Installert elbillader + oppgradert belysning i garasje.
2020 - El-sjekk utført.
2019 - Oppgradert toalettrom med nytt toalett og servant. Nye gipsplater på vegg (malt), og mikrosement på gulv.
2019 - Nye avløpsrør i forbindelse med rehabiliteringen.
2019 - Ny varmtvannsbereder.
2019 - Skiftet alle vinduer i huset.
2019 - Ny terrassedør og entrédør.
2017 - Nytt kjøkken installert.
2017 - Ny eikeparkett i kjøkken, stue, gang, 2 soverom, kontor og tv-stuer.
2017 - Oppgradert elektrisk anlegg. Ny belysning i stue, kjøkken og ute med dimmere.
2017-2020 - Nye gipsplater innvendige vegger og tak.
2017-2020: Ny terrasse med utekjøkken.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 05.05.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje, enkeltgarasje samt på egen gårdsplass. Begge garasjer har elektrisk port og det er installert elbillader i dobbelgarasjen



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Underetasje: Entré/hall, toalettrom, vaskerom m/dusj, kjellerstue, kjellerstue 2, soverom og 2 boder.
1.etasje: Hall m/trapp, stue, kjøkken, matbod, bad/wc, 3 soverom og masterbad.

Terrasse på ca. 65 kvm.
Dobbelgarasje og enkeltgarasje.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 197 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 58 kvm
- Totalt BRA: 255 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 65 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Underetasje:
- Totalt BRA: 76 m²
- BRA-i: 76 m²

Første etasje:
- Totalt BRA: 121 m²
- BRA-i: 121 m²
- TBA: 65 m²

Dobbelgarasje:
- Totalt BRA: 30 m²
- BRA-e: 30 m²

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

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Stue og kjøkken:
Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og er husets sosiale midtpunkt. Her møtes stil og funksjon i en lys og luftig atmosfære, med god plass til flere soner som glir sømløst sammen. Innerst i rommet er det lettmøblert stue med plass til sofa og tv-møblement, og det er god plass til stor spisestue nærmest kjøkkenet. Store vinduer på flere sider slipper inn rikelig med naturlig lys, og fremhever den moderne finishen. Rommet har parkettgulv, slette vegger og himling med downlights. Peisovn gir ekstra kos og god oppvarming. Boligen ble betydelig oppgradert med bla. nye gulv i flere rom, nye vinduer, nytt kjøkken, oppgradert vaskerom og 2 nye bad mellom 2016 og 2025.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2017 med kvalitetsinnredning fra JKE i moderne og samtidig tidløs utforming som passer de fleste. Innredningen har slette fronter i sort farge, med benkeplate i stein som tåler mye slitasje og direkte varme. I benken er det underlimt kum komposittmateriale og lekkert ettgreps kran i gullutførelse. Komplett utstyrt med integrerte hvitevarer og praktisk tilbehør som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Innerst i rommet er det glassdør inn til praktisk matbod med kjøleskap, vinlagring og plass til mikrobølgeovn.

Kjøkkensonen er plassert i øverste etasje i huset med flott utsikt til matlagingen. Den åpne løsningen mot spisestuen gjør det enkelt å ha kontakt med gjester mens du lager mat. Et naturlig samlingspunkt i hjemmet.

Soverom:
Boligen har totalt fire soverom hvorav tre av de ligger i samme etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse med fransk balkong og eget bad. De andre soverommene passer fint som barnerom, og er av god størrelse med plass til seng, nattbord og oppbevaringsløsning.

Bad v/ soverom:
I tilknytning til hovedsoverommet ligger et moderne og lekkert baderom som gir hverdagen et snev av luksus. Badet ble etablert i 2021 og har tidsriktig materialvalg med store fliser på vegger og gulv, lekre dekorfliser i dusjsonen, og sortmalt tak som gir ekstra god romfølelse. Lekkert innredet med servantskap i tre, sort servant med blandedatteri, rundt speil med belysning, sort vegghengt toalett, og dusjsone med glassdører og regnfallsarmatur. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk på ytterveggen

Hovedbad:
Det største badet i huset er innredet med tanke på ro og komfort, med lyse overflater og moderne sort møblement som gir et delikat preg. Badet ble totalrenovert i 2021 og har 60x60cm fliser på vegger og gulv, varmekabler, downlightsbelysning og mekanisk avtrekk. Badet har gjennomtenkt interiør med skuffeseksjon og sort skålservant, kran i gullfarge, rundt speil, veggmontert toalett og dusj med glassvegg og innfelt takdusj og blandedatteri. Innerst i rommet er det egen sone med frittstående badekar og tilhørende dusjgarnityr. Det er også laget stilige løsninger som spilevegg mellom servant og toalettet, samt innmurt hyller i dusjen som gir rommet det lille ekstra. Dette er et bad som gir spafølelse i eget hjem.

Underetasje:
Hall:
Med en gang du kommer inn i huset møtes du av en stor og innbydende hall med god plass til oppbevaring av familiens yttertøy. Hallen har et elegant og moderne uttrykk med mikrosement på gulvet, slette vegger malt i lys farge, samt god belysning fra downlights i himlingen. Rommet er av god størrelse som gir mulighet for flere oppbevaringsløsninger. Her er det etablert skyvedørsgarderobe, plass til kommode og skohylle samt speil på veggen. Det er også to tilliggende boder hvor du kan gjemme vekk utstyr du ikke ønsker skal stå fremme.

Vaskerom:
Et stort og fint vaskerom er praktisk i en hektisk hverdag. Vaskerommet i huset ble pusset opp i 2025, og er både funksjonelt og innbydende. Rommet har flislagt gulv og delvis vegger med 60x60 fliser, downlightsbelysning og varmekabler i gulvet. Det er innredet stilig dusjkabinett med

regnfallsarmatur, underskap med servant, speil, samt hel benk med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under. Det er avtrekksvifte på ytterveggen. Teknisk rom ligger innenfor.

Toalettrom:
Ved hallen er det adkomst til et separat toalettrom som passer fint som gjestettoalett. Rommet ble oppgradert i 2021 og har mikrosement på gulv, malte vegger og himling, samt mosaikkfliser ved vasken. Pent innredet med vegghengt toalett, servant, servant og spyleknapp i gullfarge, samt speil. TG3 er gitt grunnet manglende ventilering.

Kjellerstuer:
I underetasjen er det etablert to kjellerstuer innenfor hverandre, med flere bruksmuligheter. Kjellerstuen er i dag benyttet som tv-rom, og har god plass til sofagruppe og område for lek og spill. I det største rommet er det åpen peis. Merk at i originale tegninger er dette registrert og godkjent som hobbyrom.

Soverom:
Ett av boligens soverom er plassert i underetasjen, og passer ypperlig som gjesterom eller kontor. Rommet har plass til nødvendig møblement som seng og garderobeløsning.

Oppvarming

Vedovn i stue i 1.etg.
Åpen peis i kjellerstue.
Luft/luft varmepumpe.
Varmekabler på begge bad og vaskerom, wc og hall.

Boligen har balansert ventilasjon.

Energimerking

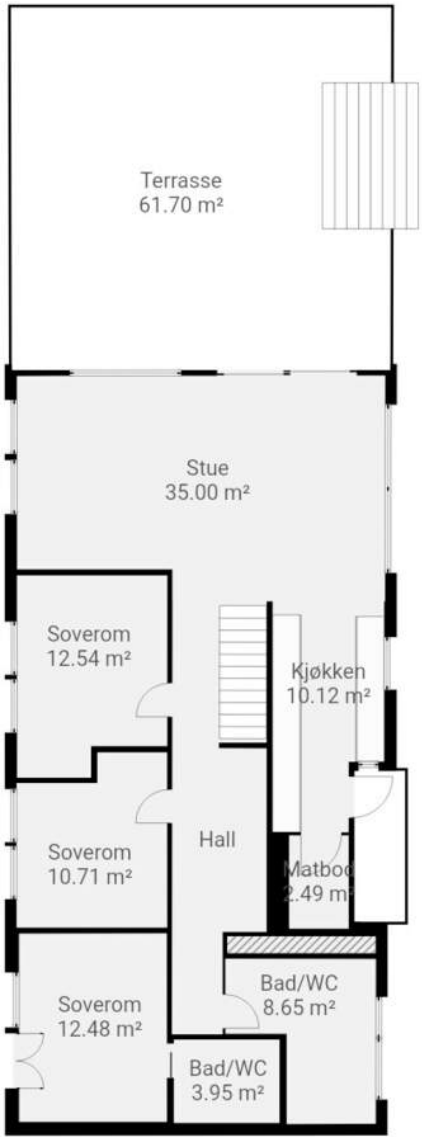
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.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

Strømstøtteordning

Ikke tegnet Norgespris.

PLANTEGNINGER

1. ETASJE



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 874 kvm, Eierform: Eiet tomt

Boligen har et uteområde som inviterer til både ro og liv. Fra stuen i 1. etasje kan du åpne foldedørene ut til terrassen og hagen. Det er etablert et stort og flott område med over 60 kvm terrasse med plass til flere sosiale soner. Her er det moderne utekjøkken som gir mulighet til å lage mat utendørs, og det er rom for langbord, loungegruppe og solsenger for de varmeste dagene. Over døren er det montert markise som gir skjerming når det trengs. Fra balkongen er det trapp ned til en usjenert hage hvor barna kan leke trygt. I tillegg til terrassen er det en liten luftebalkong utenfor hovedsoverommet.

Gangvei langs huset fører deg ned til gårdsplassen og garasjene. I 2025 er det lagt ny asfalt og kantstein. Arbeidet er utført i samarbeid med naboene. Deler av hagen mot øst er tilsådd på nytt pga arbeider på naboens hus.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 2 411 507 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 9 646 028 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 28 581 pr. år
Prognose for 2025. Inkluderer vann, avløp, feie/tilsynsgebyr,

og renovasjon.

Det er innført eiendomsskatt fra 2026 i Lørenskog kommune. Utrekningen gjøres på følgende måte: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år

Faste løpende kostnader
Kommunale avgifter, eget strømforbruk, forsikringer, internett/TV, evt. boligalarm m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig (unntatt garasje), datert 07.06.1977.
Det foreligger ferdigattest for ildsted datert 09.03.1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Underetasje;
- Deler av vaskerommet var tidligere vaskerom og klær(bod).
- Gangen var tidligere redskap/sport.
- Det er i tillegg flyttet på og fjernet noen vegger.
Ovennevnte forhold anses som søknadspliktige, men det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er søkt.
1.etasje;
Stemmer i all hovedsak med plantegning fra 1998 (påbygg).

Utleie
Boligen har ingen utleiedel.
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Konsesjon
Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Tilsyn Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS:
Siste tilsyn ble avholdt 20.01.2016 - uten avvik.
Siste feiing ble gjennomført 02.03.2021.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1944/1047-1/8 Bestemmelse om veg
17.04.1944
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
(DOKUMENTET ER IKKE FUNNET I DIGITALARKIVET)

1979/5162-1/8 Best. om adkomstrett
26.07.1979
Rettighetshaver østre parsell over vestre parsell

1989/2358-1/8 Erklæring/avtale
16.03.1989
Kartforr. holdt den 16.09.88.
Areal 874.30 m2.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse, iht reguleringsplan for Røykås søndre del, del 1. Ikraftttredelse 28.07.1982.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

I Vestaveien 49 skal det bygges 4 eneboliger i klassisk stil i 2025/2026.

Kjerneinformasjon

Eiendommens betegnelse
Gnr. 104 Bnr. 124 i Lørenskog kommune

Vei/vann/avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei og privat innkjøring. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vei fra Vestaveien og inn til eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
322 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 900 000,-))
16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

340 750,- (Omkostninger totalt)

13 240 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

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

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

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Eier

Lilja Therese Thomassen Bø
Ivan Buncic

Finansiering

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

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org.nr. 984 607 865
Ansvarlig megler: Truls Hauge

Boligselgerforsikring

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Provisjon 0.7%
Provisjon av salgssum 91 000 kr
Markedsføringspakke 30 000 kr
Tilretteleggingsgebyr 15 000 kr
Kredittkostnad 4 500 kr
Oppgjørshonorar 6 900 kr
Elektronisk spørring i grunnboken/innhenting av servitutter/ adm.gebyr for el.tinglysing 890 kr

Samarbeidspartnere

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

Dato salgsoppgave
11.8.2025



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Vestaveien 45, 1476 RASTA
- LØRENSKOG kommune
- gnr. 104, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 05.05.2025 Rapportdato: 20.06.2025 Oppdragsnr.: 20000-1656 Referansenummer: RM4456
Autorisert foretak: Takseringstjenester AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik Vår ref:



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.

Takseringstjenester AS

Takseringstjenester AS er et foretak som ble etablert i 2014. Selskapet samarbeider med andre takstforetak i Oslo og på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende rammer. Takseringstjenester AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningsystemer og forsikringsordninger.

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



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
- tilleggbygg 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.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@takseringstjenester.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 2 av 35

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 3 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



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

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 4 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1977 og er med det ca 48 år gammelt. Bygget er bygget om/endret og har gjennomgått betydelige oppgraderinger i perioden 2019–2025, blant annet av kjøkken, bad og tekniske anlegg. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Boligen med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Deler av boligen er likevel eldre og enkelte av bygningsdelene nærmer seg og har passert en alder som normalt kan forventes og enkelte forhold er kommentert rundt dette. Det er også avdekket avvik på boligen som bør hensyntas.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Kommentar;

Taket er fra byggeår, men er malt/vedlikeholdt i regi av dagens eier.

akrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Takrenner, nedløp og beslag fra opprinnelig byggeår. Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Takvinkel 14-27 grader kan sikres med middels ru overflate og er ikke avhengig av tilleggsikring, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere.

Kommentar fra eier;

Det er utført en delvis utskifting av takrenner og nedløp i 2019. Øvrig deler av beslag, takrenner og nedløp er trolig fra opprinnelig byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Luftespalte og «lusinger»(musesperre) registrert ved tilfeldig kontroll.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Ved stikkprøver er det avdekket datering fra 2017 og 2019. Eier var ikke sikker på om vinduene som går ned til gulvet er utført med sikkerhetsglass. Dette bør dokumenteres.

Balkong i trevirke med rekkverk i stål. Adkomst fra kjøkkenet i 1.etasje.

Terrasse i trevirke med rekkverk i stål og andre avgrensninger i form av busker og blomstekasser.Adkomst fra hagen og spisetuen.

Utvendig tretrapp på begge sider av terrassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong med microsement og teppe. Veggene har malte plater.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1.etasje og underetasjen, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen. Basert på observasjoner i garasjen, er det lettbetongdekke på tilbygget del.

Kommentar;

1.etasje; Laseren ble plassert på gulvet i døråpningen på alle soverommene. Det ble kontrollert i retning yttervegg på alle rommene.

Underetasje;

Laseren ble plassert på gulvet mellom hall/trapp og stuen med peis. Det ble kontrollert i retning ytterveggen/stue 2, og toalettrommet. +/- 5 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for slik NS 3600.

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

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Kommentar;

Pipe og åpen peis trolig fra byggeår, men vedovnen i 2.etasje er fra 2012, ifølge tidligere salgsoppgave.

Veggkonstruksjonen består av lettbetong fra byggeår, med innvendig påføring bestående av: svartpapp direkte mot mur, mineralullisolasjon, dampsperre (plassert mot mur / kald side), lekter og ny isolasjon på varm side.

Hulltaking ble foretatt i utforet vegg mot terreng i ytterhjørnet av kjellerstuen (bak sofa) og det ble avdekket avvik i konstruksjonen.

Boligen har malt tretrapp med teppe på vangene.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom m/dusj; Flislagte gulv med sokkelflis, flislagte og malte vegger. Malt himling. Slett grå innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Oppgradert av eier i botiden. Ferdigstilt i 2025, ifølge eier. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Rommet har elektriske varmekabler.

Jeg får ikke målt hele veien frem til topp slukrist, men fra hjørnet diagonalt vekk fra dusjkabinettet og til forkant kabinett, er det ca 25 mm høydeforskjell. Fra flislagt gulv ved terskelen og til samme sted er det ca 20 mm. Avstandene er hhv 25 og 20 mm. 1:100 vurderes oppfylt.

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 5 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er lagt toppmembran, ifølge fremvist dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod/teknisk rom.

Bad/wc(stort) i 1.etasje;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett mørk innredning med servant og ettgreps blande batteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnasje med skjermvegg i glass. Badekar med garnityr. Mekansk avtrekk på ytterveggen.

Det er 2 sluk i rommet. Ett er plassert i dusjonen og ett unde badekaret.

Oppgradert i regi av eier i 2021, og TEK 17 er lagt til grunn for vurderingen. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Kommentar fra utførende;
Vinduet er ikke plassert i våtsonen. Selv om vinduet ikke utsettes for direkte vannsprut er det sikret mot damp tetthet og fuktinntrenging. Damp tettheten er utført med et egnet produkt mellom membran på vegg og mot karm.

Kommentar fra takstmann;
Vinduet er plassert i våtsonen, men det er ifølge ovennevnte utført tiltak for å sikre konstruksjonen.

Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjonen, men lokalt fall i dusjonen. Det er ca 10mm fall fra starten av sonen og til topp slukrist. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 20 mm.

Det er i dokumentasjon fra utførende skrevet følgende; Membranen er trukket opp minimum 15 mm over ferdig gulv ved terskel. Membranen er skjult bak list mot terskel

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra matboden ved kjøkkenet. Inne i innredningen. Det ble kun utført RH måling i hulrommet, da jeg ikke kom til noen svill med piggene.

Bad/wc-Master(lite):
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett innredning med servant og ettgreps blande batteri. Speil med lys over Veggmontert toalett. Dusjnasje med innfellbare dører i glass. Mekansk avtrekk på ytterveggen.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i dusjonen.

Oppgradert i regi av eier i 2021, og TEK 17 er lagt til grunn for vurderingen. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Rommet har elektriske varmekablar. Det er lagt toppmembran, ifølge fremvist dokumentasjon.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjonen, men med nedsenk og lokalt fall i nedsenken. Det er ca 10mm fall fra starten av nedsenken

og til topp slukrist. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 20 mm.

Det er i dokumentasjon fra utførende skrevet følgende; Membranen er trukket opp minimum 15 mm over ferdig gulv ved terskel. Membranen er skjult bak list mot terskel

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Yttervegg og våtsone på tilstøtende rom. Innspeksjon i område med blande batteriet er følgende umulig.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Servant i komposittmateriale med ettgreps blande batteri. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom;
Malt betonggulv, malte vegger og malt himling. Servant med ettgreps blande batteri. Veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast. Det er besikttet i rørskapet som er plassert i boden innefor vaskerommet.

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrørene ble skiftet i 2019 i forbindelse med rehabiliteringen, ifølge eier. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping. Det ble tappet fra 5 kraner samtidig.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft/luft varmepumpe

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i rom med sluk og direktekoblet.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler og pulver brannslukking. Alarmanlegg tilknyttet vaktentral

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier.

TOMTEFORHOLD
Fuksikring og dreneringen er fra 1977. Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuksikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/mur. Muren er pusset/malt utvendig.

Forstøtningsmur er av naturstein mot vestaveien.

Muren er oppført som tørrmurt natursteinsmur med ujevnt stablemønster og grove steiner med varierende kontaktflate. Enkelte mindre skjevheter og ujevnheter er registrert, men det er ikke observert tegn til setninger, utglidninger eller andre forhold som svekker funksjonen. Ujevnhetene vurderes som normalt for denne murtypen og oppføringstidspunktet.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terreng et bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Underetasje;
-Deler av vaskerommet var tidligere vaskerom og klær(bod).
-Gangen var tidligere redskap/sport
-Det er i tillegg flyttet på og fjernet noen vegger.

Ovennevnte forhold anses som søknadspliktige, men det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er søkt. Anbefales undersøkt.

1.etasje;
Stemmer i all hovedsak med plantegning fra 1998(påbygg)

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 7 av 35

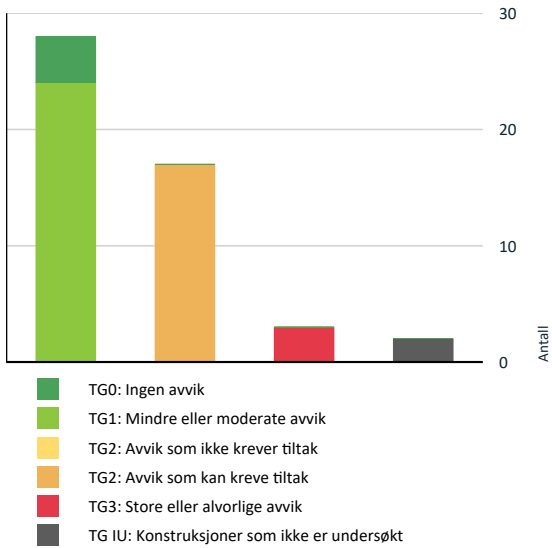
Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN

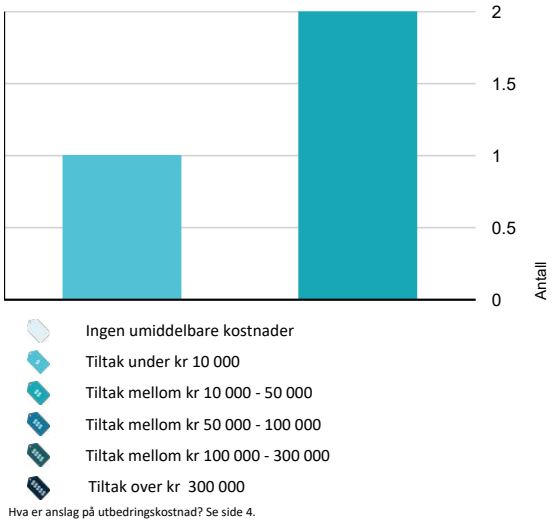


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 8 av 35

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Utvendig > Utvendige trapper](#)
- [Innvendig > Innvendige trapper](#)
- [Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#)
- [Våtrom > 1.etasje > Bad/wc-Master > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Taktekking](#)
- [Utvendig > Nedløp og beslag](#)
- [Utvendig > Veggkonstruksjon](#)
- [Utvendig > Balkongdør\(fransk balkong sov\)](#)
- [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#)

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Sammendrag av boligens tilstand

- [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#)
- [Innvendig > Radon](#)
- [Innvendig > Pipe og ildsted](#)
- [Innvendig > Rom Under Terreng](#)
- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#)
- [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#)
- [Tekniske installasjoner > Varmesentral](#)
- [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#)
- [Tomteforhold > Fuksikring og drenering](#)
- [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger](#)
- [Våtrom > Underetasje > Vaskerom m/dusj > Sluk, membran og tettesjikt](#)
- [Våtrom > Underetasje > Vaskerom m/dusj > Ventilasjon](#)

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 9 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Bygget på over garasjen
2019	Ombygging og rehabilitering	-2025. Boligen er bygget om og oppgradert iht årsangivelser for bygningsdelene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Kommentar;
Taket er fra byggeår, men er malt/vedlikeholdt i regi av dagens eier.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen fremstår i normal stand stand. Tekkingen har likevel passert halvparten av forventet levetid og utskiftinger er påregnelig i årene som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket helt må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold for å forlenge takets levetid. Det anbefales taksjekk årlig etter snøsmelt for å avdekke og skifte eventuelle sprukne takstein.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Takrenner, nedløp og beslag fra opprinnelig byggeår. Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Takvinkel 14-27 grader kan sikres med middels ru overflate og er ikke avhengig av tilleggsikring, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere.

Kommentar fra eier;
Det er utført en delvis utskifting av takrenner og nedløp i 2019. Øvrig deler av beslag, takrenner og nedløp er trolig fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Gjelder takrenner nedløp og beslag fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må bygningsdelen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Generelt anbefales årlig rens av takrenner og nedløp. Dette for å besørge at overflatevann ledes kontrollert vekk fra konstruksjonen.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Luftespalte og «lusinger»(musesperre) registrert ved tilfeldig kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 10 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

På deler av fasaden, spesielt ved terrasse mot gavlvegg, er bordkledningen avsluttet for nært terrasseplattingen. Ifølge SINTEF Byggforsk anbefales at trekledning avsluttes med en avstand på 10–30 cm over terreng eller fast dekke (ref. Byggforskserien). For liten avstand gjør at kledningen blir utsatt for vannsprut, redusert uttørking og vanskelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For liten avstand mellom trekledning og terrasse innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er loftsluke fra matboden, men denne er utformet slik at stigen ikke lar seg folde ut. Jeg har følgelig ingen vurderingsmuligheter utover alderen på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Manglende tilgang til kaldt loft hindrer vurdering av konstruksjonens tekniske tilstand, herunder mulige symptomer på fukt, lekkasjer, luftlekkasjer eller skadedyr. Dette gjør at det ikke kan utelukkes at skjulte forhold finnes.

Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst til loftsrommet, slik at visuell inspeksjon kan gjennomføres, og tiltak kan iverksettes dersom det avdekkes skjulte forhold.

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Kommentar;
Ved stikkprøver er det avdekket datering fra 2017 og 2019. Eier var ikke sikker på om vinduene som går ned til gulvet er utført med sikkerhetsglass. Dette bør dokumenteres.

Ytterdør og balkongdør (kjk)

Bygningen har PVC ytterdør med glassfelt og balkongdør fra kjøkkenet i samme utførelse. Dørene har lav brystning på glassene og eier opplyser at disse er utført med sikkerhetsglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Terrassedør

Bygningen har PVC terrassedør.

Kommentar;
Eier var ikke sikker på om vinduene som går ned til gulvet er utført med sikkerhetsglass. Dette bør dokumenteres.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkongdør(fransk balkong sov)

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 11 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

I hovedsoverommet ble det observert muggvekst i nedre rand av glassfeltet i balkongdøren. Dette skyldes trolig langvarig kondens på innsiden av glasset som følge av høy fuktighet i inneluften og manglende lufttilførsel. Plissegardiner som dekker hele glassflaten kan i tillegg redusere både varmetilførsel og luftsirkulasjon mot glasset, noe som øker risikoen for kondensdannelse

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kondens på glass og påfølgende muggvekst kan gi dårligere inneklima og redusert levetid på tilgrensende materialer. Forholdet bør følges opp ved å etablere bedre tilgang på friskluft (f.eks. veggventil eller spalteventil i vindu. se bygningsdelen ventilasjon), jevnlig utlufing, og fjerning av mugg med egnede midler. Det anbefales å trekke plissegardiner delvis opp i perioder med høy luftfuktighet, for å sikre sirkulasjon og redusere kondensfare.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trevirke med rekkverk i stål. Adkomst fra kjøkkenet i 1.etasje.

Terrasse i trevirke med rekkverk i stål og andre avgrensninger i form av busker og blomstekasser.Adkomst fra hagen og spisesetuen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Gjelder del av rekkverket på terrassen som kun er 80 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

1 TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp på begge sider av terrassen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på begge trappene. Trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk, slik at trappen er sikret med rekkverk på begge sider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det golv av parkett, betong med microsement og teppe. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1.etasje og underetasjen, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen. Basert på observasjoner i garasjen, er det lettbetongdekke på tilbygget del.

Kommentar;

1.etasje;

Laseren ble plassert på gulvet i døråpningen på alle soverommene. Det ble kontrollert i retning yttervegg på alle rommene.

Underetasje;

Laseren ble plassert på gulvet mellom hall/trapp og stuen med peis. Det ble kontrollert i retning ytterveggen/stue 2, og toalettrommet. +/- 5 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for slik NS 3600.

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.

1.etasje;

Det er er ca 20 mm skjevt på det meste, målt fra dørene på de 2 minste soverommet og i retning ytterveggene.

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.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Ifølge eiers egenerklæring fra 2016, er det utført radonmålinger siste 10 år. Det forelå ingen dokumentasjon på tidligere målinger, men opplyses å ha vært under grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ny måling bør vurderes da det i bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave radonnivåer under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3 er det tilstrekkelig å måle cirka hvert tiende år, dersom det ikke har skjedd endringer i grunnforhold, bygningen eller ventilasjon i perioden. Anbefalingen gjelder alle typer bygninger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Kommentar;

Pipe og åpen peis trolig fra byggeår, men vedovnen i 2.etasje er fra 2012, ifølge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Feieluken er montert lavere enn anbefalt minstehøyde på 300 mm over gulv, og den er ikke synlig uten å åpne en inspeksjonsluke som sitter på utsiden av denne igjen. Ifølge SINTEF Byggforsk (552.135, punkt 63) skal feieluker være lett tilgjengelige for ettersyn og feiing, og det er krav til sikker avstand til brennbart materiale.

Selv om inspeksjonsluken er i ubrennbart materiale og omkringliggende gulv og veggflater også er ubrennbare, er det et avvik at feieluken ikke er fritt synlig og tilgjengelig. Det er heller ikke dokumentert at den skjulte løsningen er godkjent iht. produktdokumentasjon eller monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lavt plassert feieluke kan gjøre feiing og tilsyn vanskeligere og innebærer økt risiko ved eventuelle sotutkast eller varmeutvikling under feiing.

Det anbefales at løsningen vurderes av det lokale brann-/feiervesenet. Ved kontroll er det en mulighet for at det kan bli stilt krav til endret plassering eller bedre tilgjengelighet til feieluken, for å tilfredsstille forskriftskrav og sikker bruk.



Ok

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggkonstruksjonen består av lettbetong fra byggeår, med innvendig påføring bestående av: svartpapp direkte mot mur, mineralullisolasjon, dampsperre (plassert mot mur / kald side), lekter og ny isolasjon på varm side. Hulltaking ble foretatt i utforet vegg mot terreng i ytterhjørnet av kjellerstuen (bak sofa) og det ble avdekket avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Hulltaking i vegg mot terreng viser at det er benyttet innvendig isolering med dampsperre på kald side (mot yttervegg), og at det ikke er utvendig isolasjon. Dette er i strid med anbefalingene i SINTEF-anvisning 523.111, som anbefaler minst 50 % av isolasjonen plassert utvendig for å sikre tørre og stabile forhold. Konstruksjonen har dermed redusert uttørkingsevne og økt fare for fuktansamling.

Fuktmålingene (RH 71,3 % ved 17,4 °C) og følbare fukt tyder på redusert uttørking, trolig på grunn av fukttransport fra grunnen og hindret uttørking mot innside. Feil plassering av dampsperre kan bidra til å holde fuktigheten inne i konstruksjonen.

Det er ikke observert råte, men fuktinnholdet vurderes som forhøyet og over kritisk nivå for langtidsstabilitet i trematerialer (ref. fuktgrense for råteutvikling).

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 14 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

Konstruksjonen har høy risiko for fremtidig skadeutvikling. Feil oppbygging og målt fuktighet indikerer at det kan oppstå sopp- eller råteskader dersom forholdene vedvarer. Tiltak bør vurderes, inkludert:

Videre undersøkelser for å kartlegge omfang og fuktkilder (eventuelt bruk av pigger der mulig).

Vurdering av utbedring for å sikre bedre uttørking, som f.eks. forbedret drenering og eventuell ombygging av vegg med utvendig isolasjon.

Eventuelt fjerning av dampsperre og forbedring av ventilasjonsforhold i innvendig rom (dersom det ikke er mulig med utvendig tiltak).



HØY RH

TO 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe på vangene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Manglende håndløper på én side og rekkverk på deler av trappen gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM M/DUSJ

Generell

Flislagte gulv med sokkelflis, flislagte og malte vegger. Malt himling.

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 15 av 35

Tilstandsrapport

Slett grå innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Oppgradert av eier i botiden. Ferdigstilt i 2025, ifølge eier. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Årstall: 2025Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2025Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med sokkelflis. Rommet har elektriske varmekabler.

Jeg får ikke målt hele veien frem til topp slukrist, men fra hjørnet diagonalt vekk fra dusjkabinettet og til forkant kabinett, er det ca 25 mm høydeforskjell. Fra flislagt gulv ved terskelen og til samme sted er det ca 20 mm. Avstandene er hhv 25 og 20 mm. 1:100 vurderes oppfylt.

Årstall: 2025Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er lagt toppmembran, ifølge fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2025Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Eier hadde ikke klart å trekke frem dusjkabinettet og det vurderes følgelig å være begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør sørges fo å utføre tiltak som gjør innspeksjon og rens enkel.



UNDERETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Oppgradert av eier i botiden. Ferdigstilt i 2025, ifølge eier.

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 16 av 35

Tilstandsrapport

Årstall: 2025Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025Kilde: 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.

For at et avtrekks skal fungere opptimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftes med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet. Badet har ikke en slik løsning og med lukket dør, vil rommet ha begrenset sirkulasjon av luft.

UNDERETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod/teknisk rom.

Årstall: 2025Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 5/5-2025



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett. Dusjnisje med skjermvegg i glass. Badekar med garnityr. Mekansik avtrekk på ytterveggen.

Det er 2 sluk i rommet. Ett er plassert i dusjsonen og ett unde badekaret.

Oppgradert i regi av eier i 2021, og TEK 17 er lagt til grunn for vurderingen. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Årstall: 2021Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Kommentar fra utførende;

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 17 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

Vinduet er ikke plassert i våtsonen. Selv om vinduet ikke utsettes for direkte vannsprut er det sikret mot damptetthet og fuktinntrenging. Damptettheten er utført med et egnet produkt mellom membran på vegg og mot karm.

Kommentar fra takstmann;
Vinduet er plassert i våtsonen, men det er ifølge ovennevnte utført tiltak for å sikre konstruksjonen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Vindu i våtsone.

1.ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, men lokalt fall i dusjsonen. Det er ca 10mm fall fra starten av sonen og til topp slukrist. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 20 mm.

Det er i dokumentasjon fra utførende skrevet følgende; Membranen er trukket opp minimum 15 mm over ferdig gulv ved terskel. Membranen er skjult bak list mot terskel

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk under badekaret. Det er lagt toppmembran, ifølge fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Sluket i dusjsonen.



Sluket under badekaret

1.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 18 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk spalte for tilluft mellom dørblandet og terskelen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra matboden ved kjøkkenet. Inne i innredningen. Det ble kun utført RH måling i hulrommet, da jeg ikke kom til noen svill med piggene.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 5/5 -2025

1.ETASJE > BAD/WC-MASTER

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Speil med lys over Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Mekansk avtrekk på ytterveggen.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av eier i 2021, og TEK 17 er lagt til grunn for vurderingen. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC-MASTER

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC-MASTER

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lagt toppmembran, ifølge fremvist dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 19 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjonen, men med nedsenk og lokalt fall i nedsenken. Det er ca 10mm fall fra starten av nedsenken og til topp slukrist. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 20 mm.

Det er i dokumentasjon fra utførende skrevet følgende; Membranen er trukket opp minimum 15 mm over ferdig gulv ved terskel. Membranen er skjult bak list mot terskel

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC-MASTER

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og ukjent tettesjikt/membran. Det er lagt toppmembran, ifølge fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD/WC-MASTER

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett(TECE med sealbag) og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC-MASTER

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD/WC-MASTER

1 TG 3J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegg og våtsone på tilstøtende rom. Innspeksjon i område med

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 20 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

blandebatteriet er følgelig umulig.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Servant i komposittmateriale med ettgreps blandeatteri. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

1 TG 3 Overflater og konstruksjon

Malt betonggulv, malte vegger og malt himling. Servant med ettgreps blandeatteri. Veggmontert wc.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Punkt 1:

Det er overløp fra skjult sisterne til gulvet, slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres. Det foreligger imidlertid ikke løsning for automatisk avstenging eller varsling ved lekkasje, slik det kreves for rom uten sluk og vanntett gulv. (TG 2)

Punkt 2;

Toalettrommet har verken naturlig avtrekk (ventil, kanal eller sjakt) eller mekanisk avtrekksløsning. Det finnes åpningsvindu, men dette regnes ikke som tilfredsstillende ventilasjonsløsning. NS 3600 krever funksjonell ventilasjon i rom med varig opphold og sanitærfunksjon, og fravær av ventilasjon vurderes som avvik fra dette kravet. (TG 3)

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 21 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

Punkt 1;

Det er ikke dokumentert at rommet har vanntett gulv og det er ikke installert lekkasjesikring med automatisk stenging. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring i form av automatisk stengeventil, eventuelt kombinert med lokal varsling, i tråd med kravene i gjeldende teknisk forskrift for rom med vanninstallasjoner uten sluk og vanntett gulv.

Punkt 2;

Manglende ventilasjon gir økt risiko for opphopning av luft, fukt og dårlig luftkvalitet. Dette kan over tid medføre redusert inneklima og fare for fuktrelaterte skader.

Det anbefales å etablere ventilasjon i form av naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg eller kanal, eller ved å installere mekanisk avtrekksvifte i tråd med dagens krav.

Kostnadsestimatet er for etablering av klaffventil eller lignende og endring til TG 2(naturlig avtrekk). Å etablere et mekanisk avtrekk, som er den anbefalte løsningen(TG 1) vil trolig ligge i overkant av 10 000,-.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besikttet i rørskapet som er plassert i boden innefor vaskerommet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Punkt 1;

Gjelder i kjøkkenbenken. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

Punkt 2;

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Punkt 1;

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

Punkt 2;

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 22 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

Avløpsrørene ble skiftet i 2019 i forbindelse med rehabiliteringen, ifølge eier. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping. Det ble tappet fra 5 kraner samtidig.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen er oppført i 1978, hvor naturlig ventilasjon med tilførsel gjennom ventiler i yttervegg eller vindu var vanlig. Det er montert mekaniske avtrekksvifter fra kjøkken og våtrom, men det er ikke etablert spalteventiler, klaffventiler eller annen løsning for frisklufttilførsel til oppholdsrom. Ventilasjonen vil da ikke fungere etter hensikten, og dette vurderes som avvik både i forhold til krav på oppføringstidspunktet og faktisk bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende tilluft fører til undertrykk når mekaniske avtrekk er i bruk eller stillestående luft når disse ikke er i bruk, noe som reduserer ventilasjonens effektivitet og forhindrer nødvendig luftskifting. Dette kan over tid medføre opphopning av fukt og forurensninger i inneluften, og øker risikoen for kondens, sopp- og muggvekst.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende frisklufttilførsel i alle oppholdsrom, for eksempel gjennom vindusventiler eller veggventiler, slik at sirkulasjonen av luft i boligen blir bedre.

TG 2 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke opplyst om service siden varmepumpen ble inninstallert i 2019.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

En luft/luft-varmepumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i rom med sluk og direktekoblet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 23 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Spørsmål 1:
Når det gjelder det elektriske anlegget, så ble det gjort en oppgradering ifbm oppussing av stue/kjøkken 2017. Det ble gjort en el-sjekk i 2020. Vi fikk en lader for el-bil i 2021. Badene opp ble pusset opp i 2021. Vaskerommet i 2025.

Spørsmål 2:
På arbeider utført i vår regi.

Kommentar fra takstmann;
Det foreligger endel dokumentasjon på elektriske arbeider utført stedvis i boligen(se dokumentliste).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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 er utført endel arbeider på det elektriske anlegget siden opprinnelig byggeår(1977). Dagens eier vurderes å ha dokumentasjon på arbeider utført i deres regi, men det er noe ukjent historikk fra tiden før dagens eier overtok boligen. All den tid, man ikke kan få full oversikt over det elektriske anlegget i boligen, anbefales det å gjennomføre en utvidet rapport av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 24 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, fremvist dokumentasjon og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

TO 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.

Røykvarsler og pulver brannslukking. Alarmanlegg tilknyttet vaktsentral

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukkingsapparatet er merket med produksjonsår 2015, og det foreligger ingen synlige skader. Apparatet er dermed innenfor anbefalt levetid på 10 år per dags dato, men vil overstige anbefalt levetid i løpet av inneværende år. Det anbefales likevel å planlegge utskifting i løpet av kort tid, da apparatet vil falle utenfor anbefalt intervall fra og med 2026.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og dreneringen er fra 1977. Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 25 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring og drenering har overskredet forventet levetid, og det er ikke observert tiltak eller gitt opplysninger som tyder på fornyelse av bygningsdelen siden byggeår. Manglende eller svekket drenering øker generelt risikoen for fuktbelastning mot underetasje/kjeller, og dette er forhold som bør vurderes nærmere over tid.

Ved hulltaking ble det påvist forhøyede fuktverdier i innvendig påforet vegg, men det kan ikke konkluderes med at dette alene skyldes svikt i fuktsikringen. Feil oppbygning av veggen, med dampsperre på kald side og manglende uttørkingspotensial, kan også være en medvirkende årsak.

Tiltak må vurderes helhetlig – både innvendig og utvendig – slik at konstruksjonen samlet sett tilfredsstiller kravene som stilles til konstruksjoner under terreng. Eventuelle utbedringer bør koordineres med tiltak som omtales under «rom under terreng».

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/mur. Muren er pusset/malt utvendig.

1 TO 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein mot vestaveien.

Muren er oppført som tørrmurt natursteinsmur med ujevnt stablemønster og grove steiner med varierende kontaktflate. Enkelte mindre skjevheter og ujevnheter er registrert, men det er ikke observert tegn til setninger, utglidninger eller andre forhold som svekker funksjonen. Ujevnhetene vurderes som normalt for denne murtypen og oppføringstidspunktet.



1 TO 0 Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse	Kommentar
	Byggeår	
	Standard	
	Vedlikehold	

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

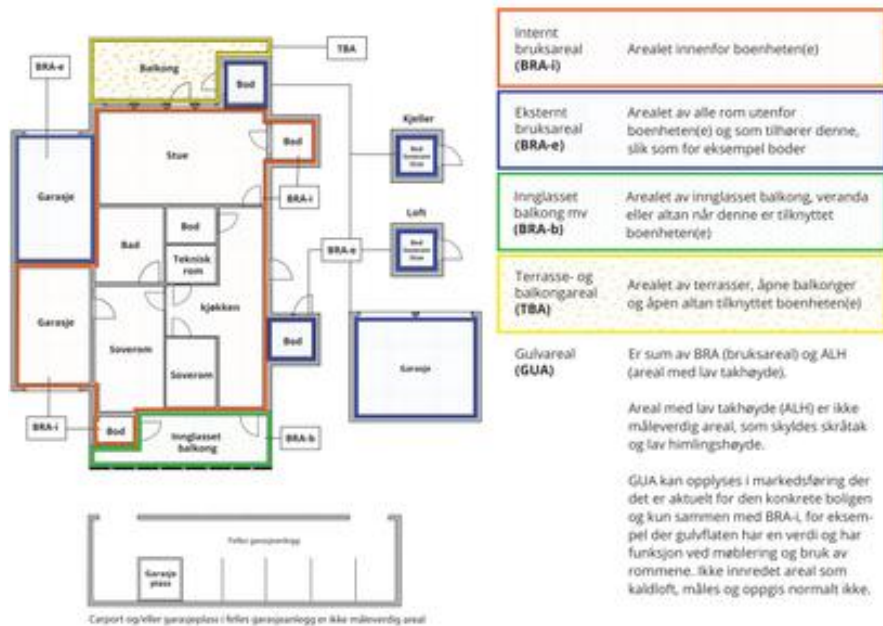
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 28 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	76	28		104	
1.etasje	121			121	65
SUM	197	28			65
SUM BRA	225				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/hall, Toalettrom, Soverom, Vaskerom m/dusj, Bod, Kjellerstue 2, Bod 2, Kjellerstue	Garasje	
1.etasje	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Matbod, Bad/wc, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc-Master		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje;
-Deler av vaskerommet var tidligere vaskerom og klær(bod).
-Gangen var tidligere redskap/sport
-Det er i tillegg flyttet på og fjernet noen vegger.

Ovennevnte forhold anses som søknadspliktige, men det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er søkt. Anbefales undersøkt.

1.etasje;
Stemmer i all hovedsak med plantegning fra 1998(påbygg)

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

Kommentar: Det er utført hpnðverkstjenester i boligen i perioden 2019-2025

Kommentar;
Se dokumentasjonsliste for ytterligere beskrivelser.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 29 av 35

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



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

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)
Enebolig	186	39
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
05.5.2025	Kato Malvik			Takstingeniør			
	Lilja Therese Thomassen Bø			Rekvirent			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	104	124		0	873.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Vestaveien 45							
Hjemmelshaver							
Buncic Ivan, Bø Lilja Therese Thomassen							

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt, attraktivt og familievennlig boligområde på Rasta i Lørenskog kommune. Området byr på et bredt idrettstilbud og et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier. Det er gangavstand til skoler, barnehager, kollektivtransport og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Lørenskog har et anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, og svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag. I Lørenskog sentrum, i tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter, ligger Lørenskog Hus - et flott, nyere kulturhus. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsall/galleri, møterom, offentlige tjenester m.m. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny på Rasta. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden, Metro og StrømmenStorsenter - sistnevnte med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Tomt opparbeidet med bl.a. busker, plen, dukkestue, trær, asfalt m.m

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
7 100 000	2016

Kilder og vedlegg

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2025		Gjennomgått	11	Nei
Tegninger	05.10.1976	Nybygg bolig	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	13.09.2005	Nybygg garasje	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	21.04.1998	Påbygg	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	09.03.1998	Ildsted	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	07.06.1977		Gjennomgått	2	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	10.04.2025	Dato siste feiing 02.03.2021	Gjennomgått	2	Nei
		Dato siste tilsyn: 20.01.2016 – uten avvik			
Samsvarserklæring	18.01.2021	El bil lader og lys i garasje	Gjennomgått	6	Nei
Samsvarserklæring	20.07.2021	Badene. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	03.03.2025	Lever og montert vaskerom. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	13.05.2025	Rehab kjøkken/stue. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser(oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon vaskerom		19 sider med beskrivelser av utførelse. Ingen datering i dokumentet	Ikke gjennomgått	19	Nei
Dokumentasjon stort bad 2.etg	01.09.2021	20 sider med beskrivelser av utførelse. Dateringen er overleveringsdato	Ikke gjennomgått	20	Nei
Dokumentasjon lite bad 2.etg	01.09.2021	18 sider med beskrivelser av utførelse. Dateringen er overleveringsdato	Ikke gjennomgått	18	Nei
Samsvarserklæring	20.05.2019	Feilsøke etter jordfeil på kurs ut til garasje. Kunde har spikret igjennom kabel, og viser hvor kabeler. Trekke om denne kablen.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	20.12.2020	Sjekk av det elektriske anlegget i gang, soverom, kjøkken, stue, vaskerom og hall	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	29.08.2017	01.06.2017 Rehab kjøkken/stue 29.08.2017 Kunde har levert dimmere/stikk selv 29.08.2017 Kunde har levert utelamper selv	Ikke gjennomgått	2	Nei

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

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 integreert 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.

Vestaveien 45, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 124
3222 LØRENSKOG

Takseringstjenester AS
C/O AS Solregn, Postboks 29
1483 HAGAN



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 fuktinnhold 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 godkjennelse 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

Oppdragsnr.: 20000-1656

Befaringsdato: 05.05.2025

Side: 35 av 35

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 befaringstidspunktet 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 godkjennelse 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/personvernerklaering/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/RM4456>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Vestaveien 45, 1476 Rasta

25 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Vestaveien 45

Vestaveien 45

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi flyttet inn ved overtagelse i desember 2016, og har bodd her siden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Bo, Lilja Therese Thomassen

Selger

Buncic, Ivan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2021

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt utført av faglærte personer.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Mellem og Martinsen AS (M&M Bad)

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2021

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt utført av faglærte personer. Totalrenovasjon av ett stort baderom, som ble bygget om til 2 baderom.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Mellem og Martinsen AS (M&M Bad)

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2019

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

Side 2



2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt innebygd toalett. Ny servant. hele rommet fikk gipsplater og ble malt. Gulvet er mikrosement.

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Aral montering AS

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2

Årstall
2019

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Alle vinduer skiftet ut.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Glassmester 1

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2

Årstall
2019

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Ny terassedor og ytterdor.

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



☒ Ja ☐ Nei

7

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
El-bil lader og lys i garasje

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Robust elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2020

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Sjekk av det elektrisk anlegget etter div. oppussing av huset fra 2017-2020.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Bolig og bygg elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall



2019

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble ved et uhell spikret gjennom en kabel i forbindelse med oppussing, kabel ble lagt om, og det ble installert lys på kjøkkenet.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Smart elektro

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2

Årstall

2017

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kjøkken, stue, utelys. Dimmere. Opprydding i el-anlegg.

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stop Light

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2

Årstall

2025

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing vaskerom.

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rett Elektro

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.6.2

Årstall

2021

10.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble bygget 2 bad av ett stort baderom i 2. etasje.

10.6.5

Hvilket firma utførte jobben?



TH elektro AS

10.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2017

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt kjøkken med nye rør og utekran.

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2025

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom inkludert teknisk rom, 2025

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

M&M Bad

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.3.2

Årstall

2021

13.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovasjon av ett stort bad, bygget om til 2 bad. Høy standard, rør-i-rør-system, membran etc.



13.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
M&M Bad

13.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

13.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.4.2

Årstall
2019

13.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Ny varmtavannstank og oppussing av toalettrom med nytt toalett, servant og rør.

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2019

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Installert varmepumpe 2019.

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekk i mikrosement på gangen nede.

18

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Omfattende oppussing 2017-2020. Ny eikeparkett kjøkken/stue/gang/2 soverom, kontor/TV-stuer. Innvendig vegger og tak med nye gipsplater. Ny terrasse med utekjøkken. Nye garasjeporter. Nytt kjøkken fra JKE design. Sedummatte på dobbeltgarasjen. Plantekasse over innebygd garasje. Gulvteppe hovedsoverom, gulvteppe trapp.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94835282

Egenerklæringsskjema

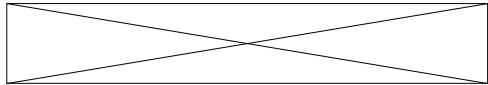
Name	Date	Name	Date
Bø, Lilja Therese Thomassen	2025-05-25	Buncic, Ivan	2025-05-25
Identification		Identification	
 Bø, Lilja Therese Thomassen		 Buncic, Ivan	

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bø, Lilja Therese Thomassen	25/05-2025
Buncic, Ivan	17:24:11
	25/05-2025
	17:26:30

BANKID
BANKID



LEDNINGSKART Målestokk:1:1000

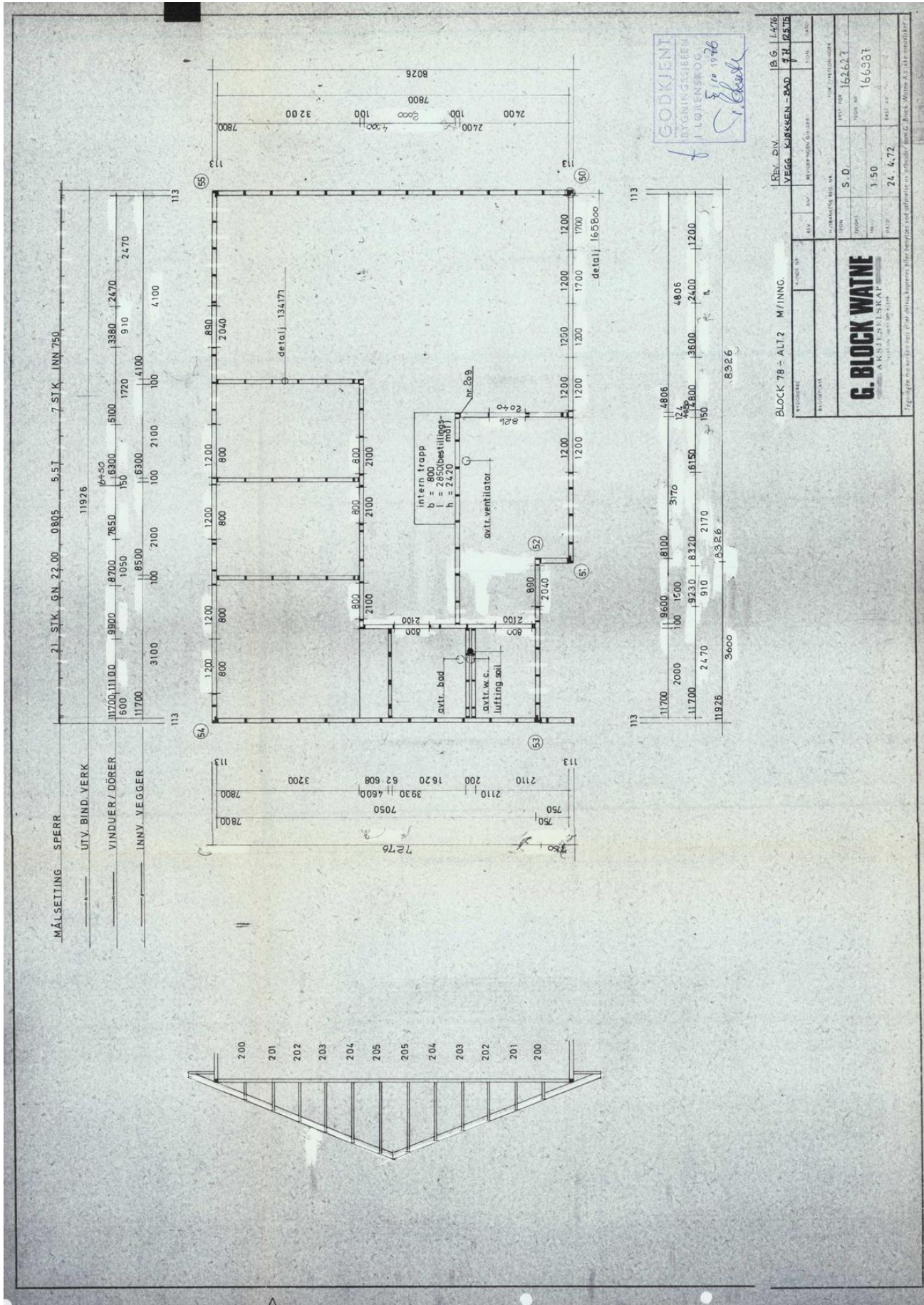
Eiendom: Gnr.: 104 Bnr.: 124 Adresse: Vestaveien 45

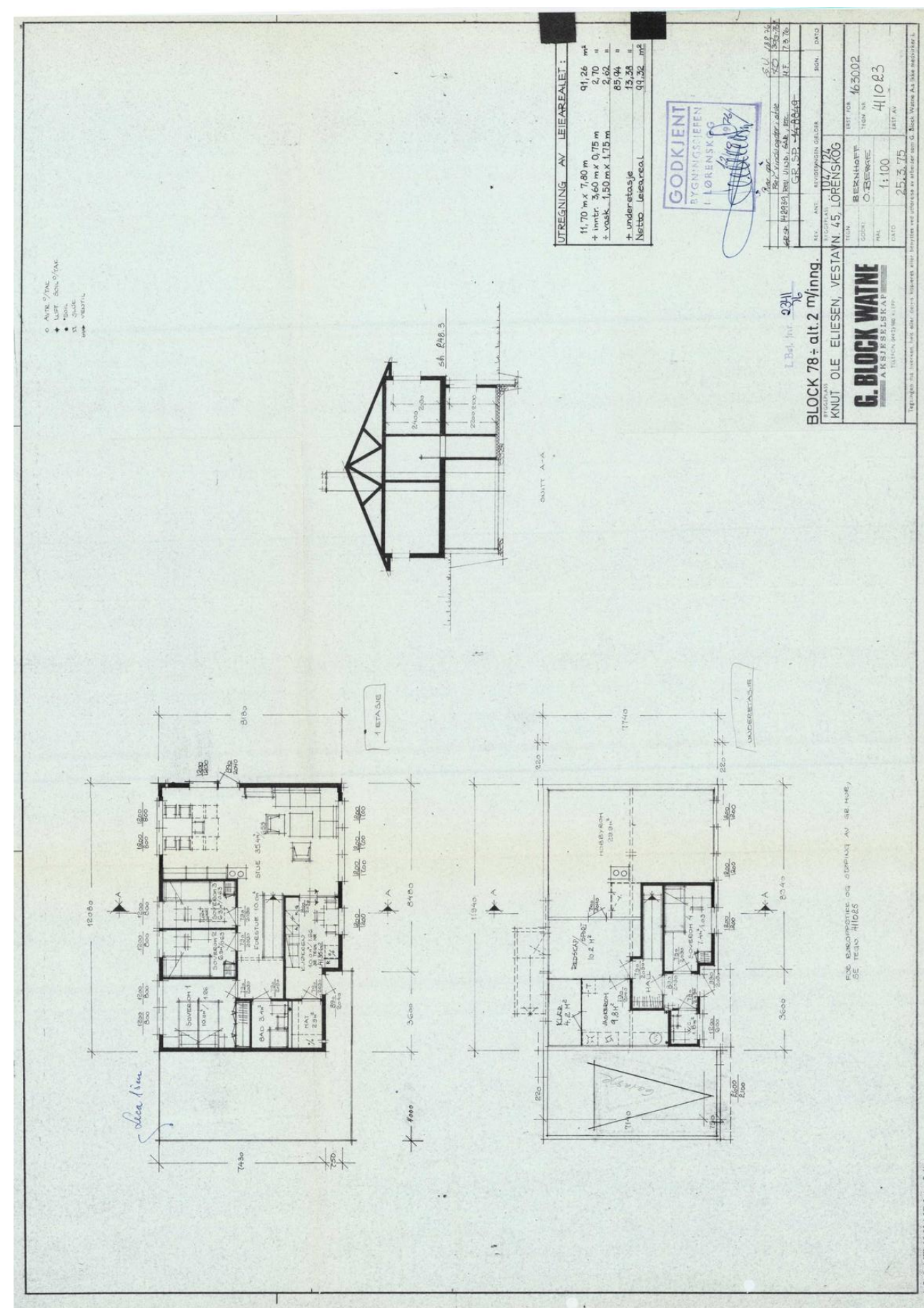
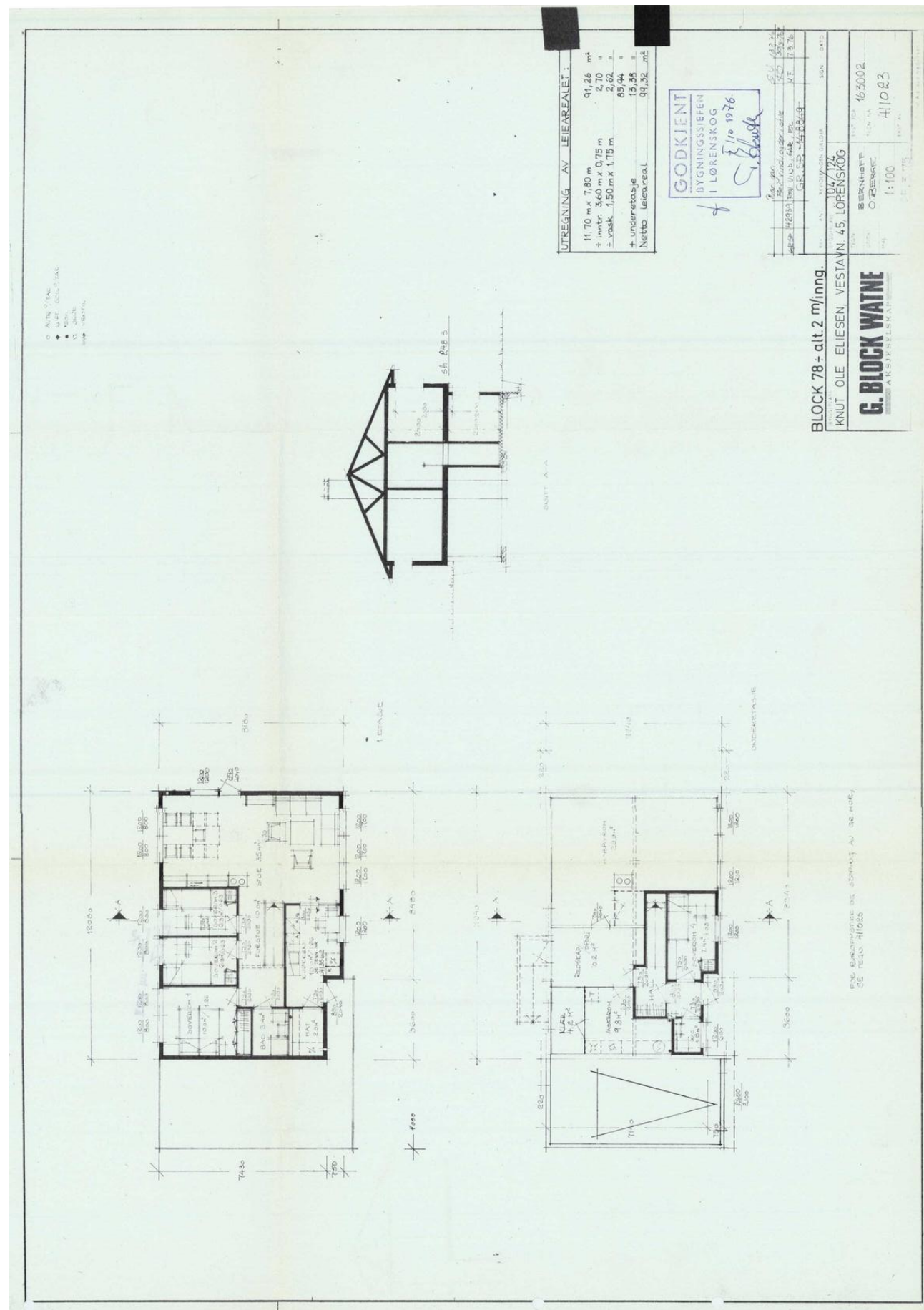
Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAIL

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



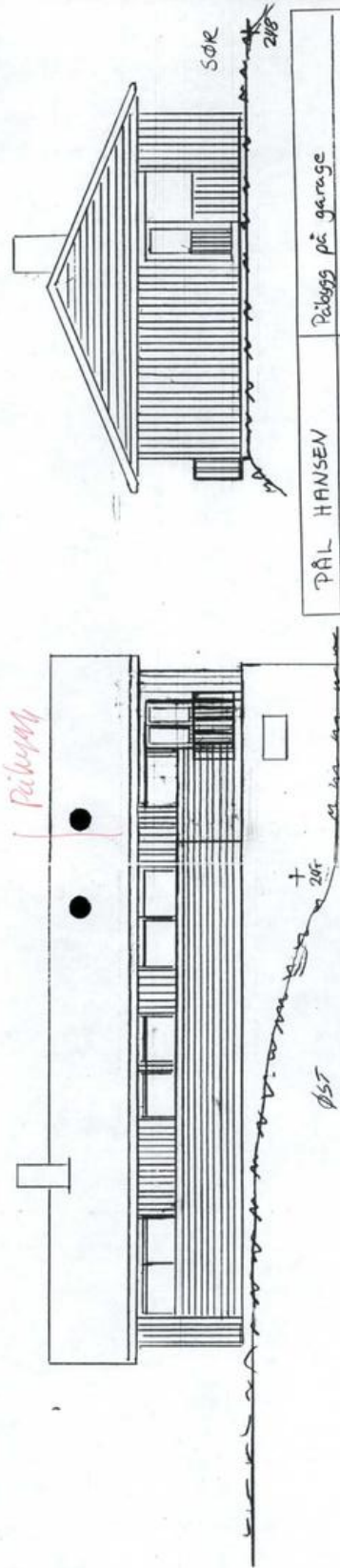
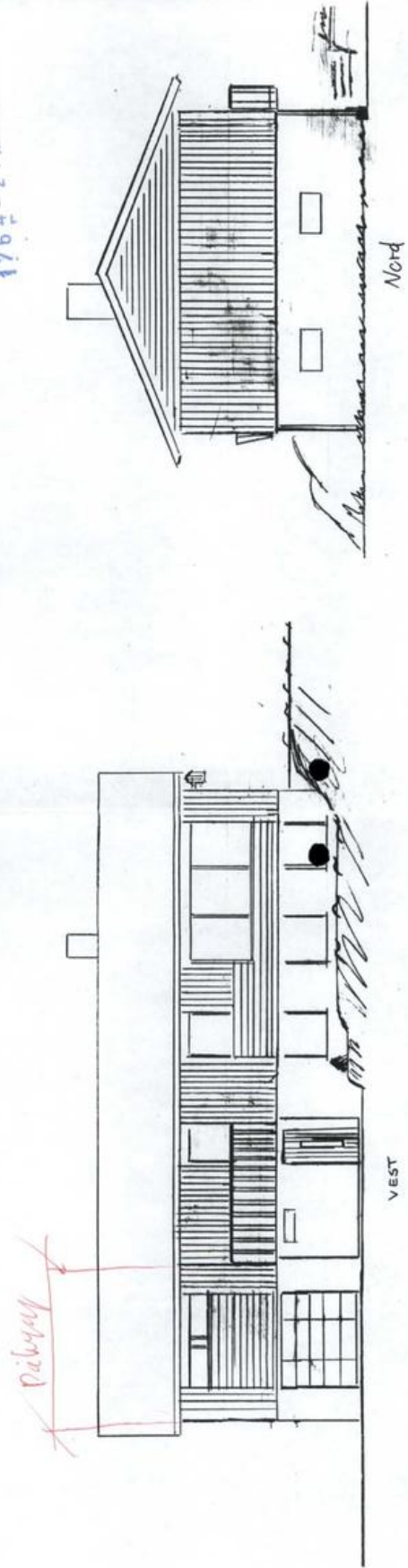
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.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





Vedlegg IV

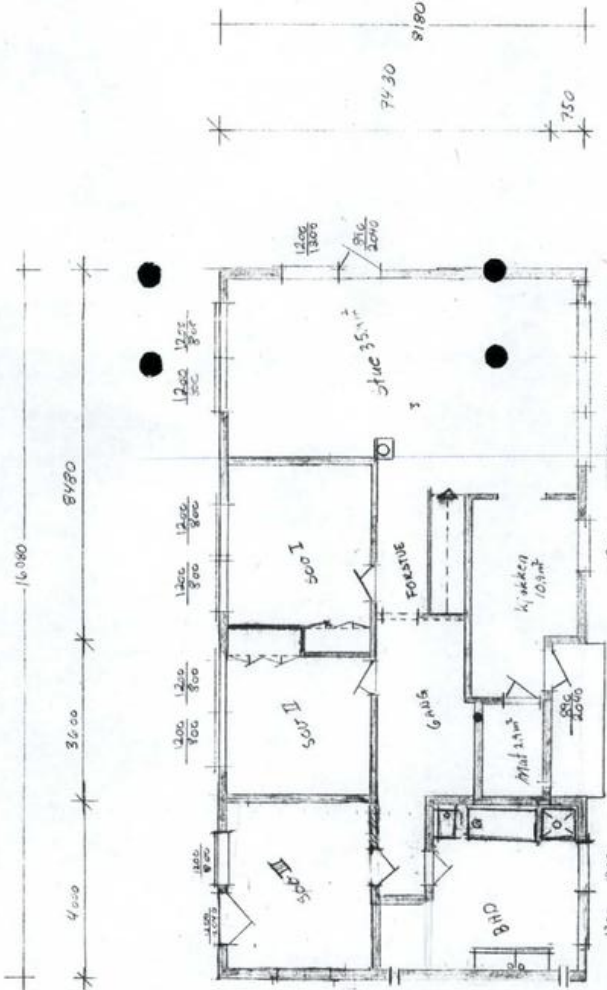
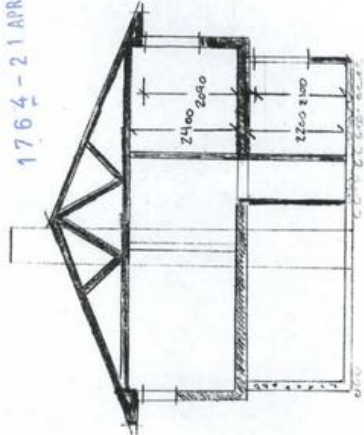
1764-21 APR. 1998



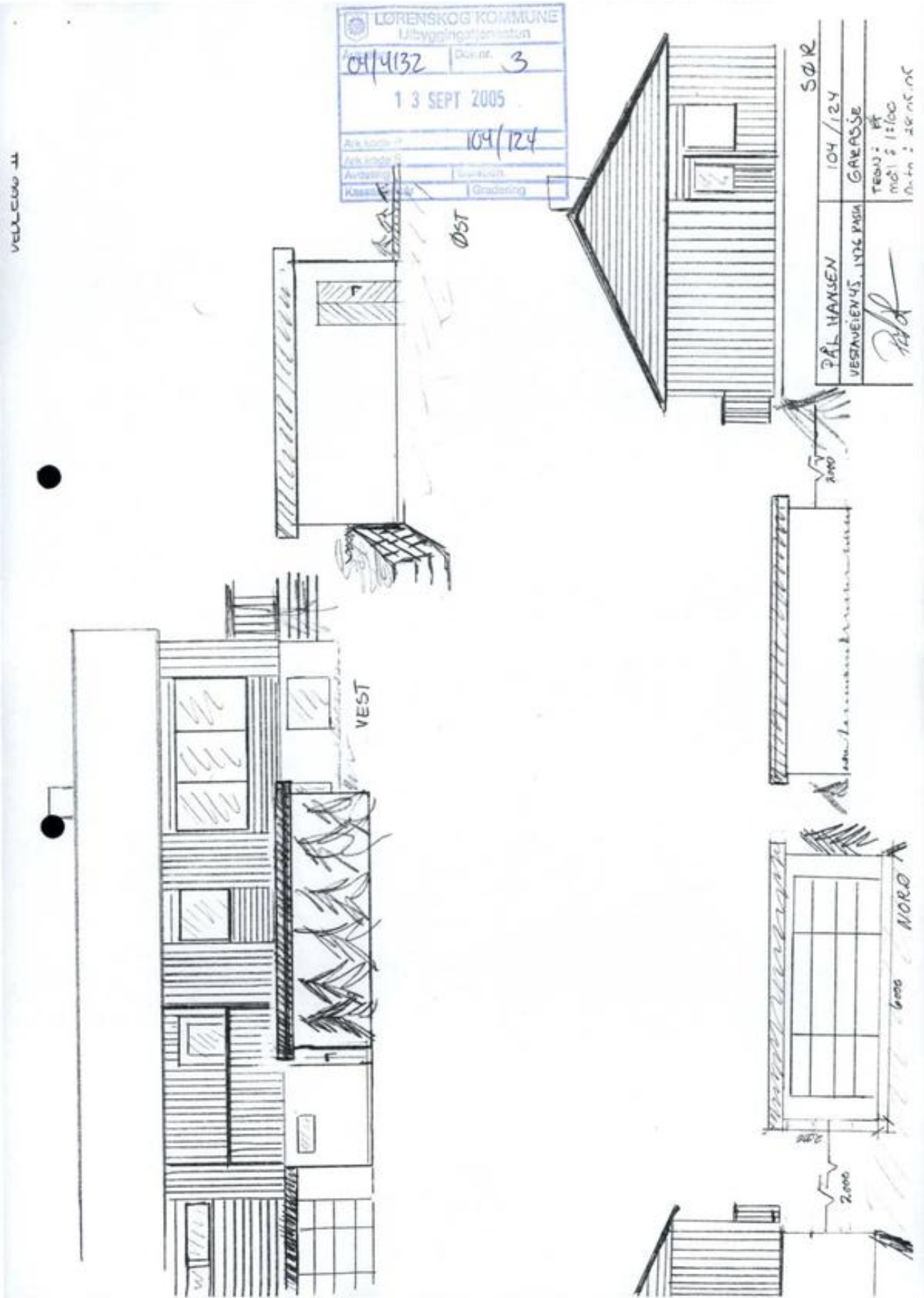
PÅL HANSEN	Påbygg på garage
VESTA VEIEN 45, 1476 RISA	fasade
	Tegn 88
	mål 1:100
	Dato 12/4-98

Vedlegg III

1764-21 APR. 1998

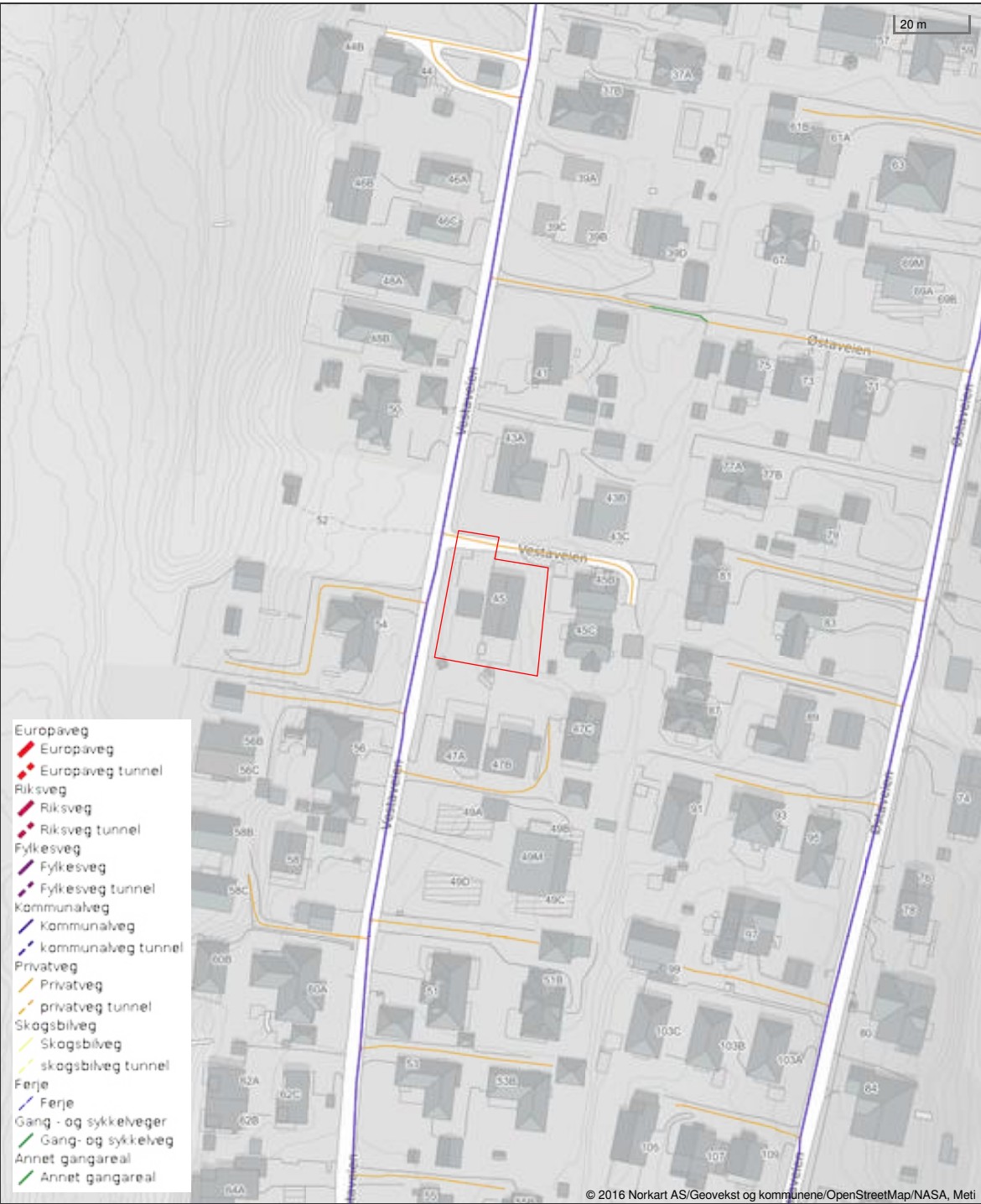


PÅL HANSEN	"Påbygg på garage-etasjeplan"
VESTA VEIEN 45, 1476 RISA	plan 2 + snitt
	Tegn 88
	mål 1:100
	Dato 12/4-98



Vegstatuskart for eiendom 3222 - 104/124//

Utskriftsdato: 06.04.2025



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
UTBYGGINGSTJENESTEN

PÅL HANSEN

VESTAVEIEN 45
1476 RASTA

Saksbehandler: Otto Knudsen

Vår ref: OTKN:98/192/104/124

Deres ref:

Dato: 09.03.98

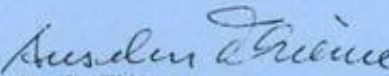
VESTAVEIEN 45 GNR.104 BNR.124
FERDIGATTEST ILDSTED

I følge Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen avd. feierseksjonen er ildsted av type Jøtul Petite funnet i orden ved kontroll den 07.02.97.

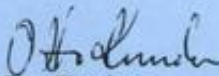
Ferdigattest på ildsted meddeles herved.

Det forutsettes at pipen er godkjent og i forskriftsmessig stand før ildstedet tas i bruk.

Med hilsen



Anselm Thieme
utbyggingssjef



Otto Knudsen
avdelingsingeniør

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog

Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539

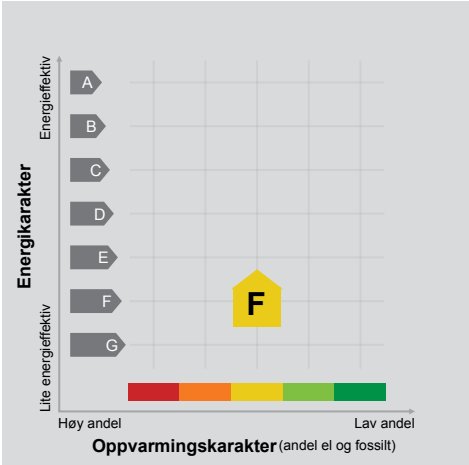
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045



ENERGIATTEST



Adresse	Vestaveien 45
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	124
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150677955
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-168027
Dato	13.09.2025



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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Vestaveien 45, 1476 Rasta. Gnr. 104, bnr. 124, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 63250067
Megler: Truls Hauge, mobil: 93 06 48 20, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
93 06 48 20
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no