PROAKTIV

Påkostet enebolig med høy kvalitet 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**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Vestaveien 45, 1476 Rasta

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

Prisantydning: 11.900.000,-

Omkostninger: 298 850,-

Totalpris: 12 198 850,-

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

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

«Proaktiv vedTruls 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

“Seriøsiteten 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. Høy standard med moderne interiør og smarte løsninger. Huset har en 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 i dobbelgarasje, enkeltgarasje og gårdsplass.

Enkeltgarasjen kan integreres i huset for et ekstra oppholdsrom, treningsrom etc.

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 buss

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 paradis for en barnefamilie. Det er kort avstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, Meny matbutikk, Lørenskog togstasjon, buss og sentrum av Lørenskog med alle servicefasiliteter.

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

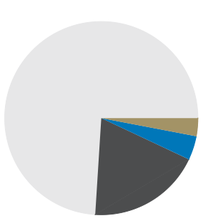
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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



- 74% enebolig
- 3% rekkehus
- 4% blokk
- 19% annet

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.

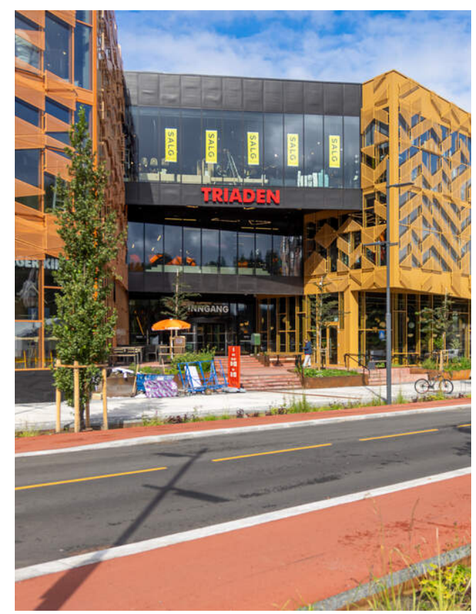
Trening og fritid:
Trenings- og turmulighetene i Lørenskog kommune er varierte og gode. Lørenskog er omgitt av fantastiske Østmarka som byr på et flust av naturopplevelser, badevann, fiskevann, langrennsløyper, sykling og riding - flotte turopplevelser for hele familien. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten 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.

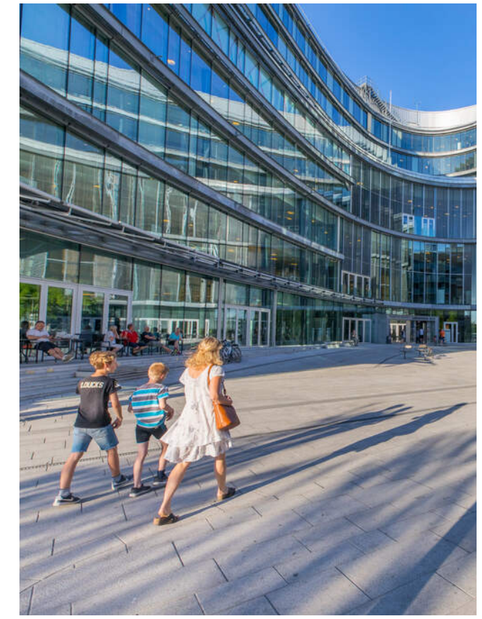
SKOLER

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





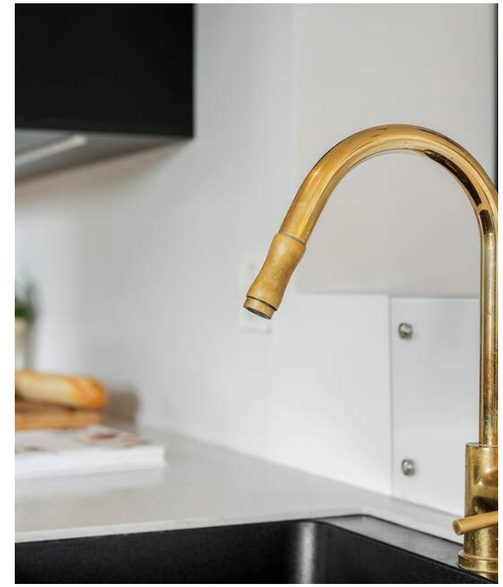
I tillegg har du blant annet treningssenteret SATS Metro, Kjenn folkebad og idrettsparken Rolvsrud stadion som er hovedbanen til Lørenskog idrettsforening, rett rundt hjørnet.

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 resorthotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

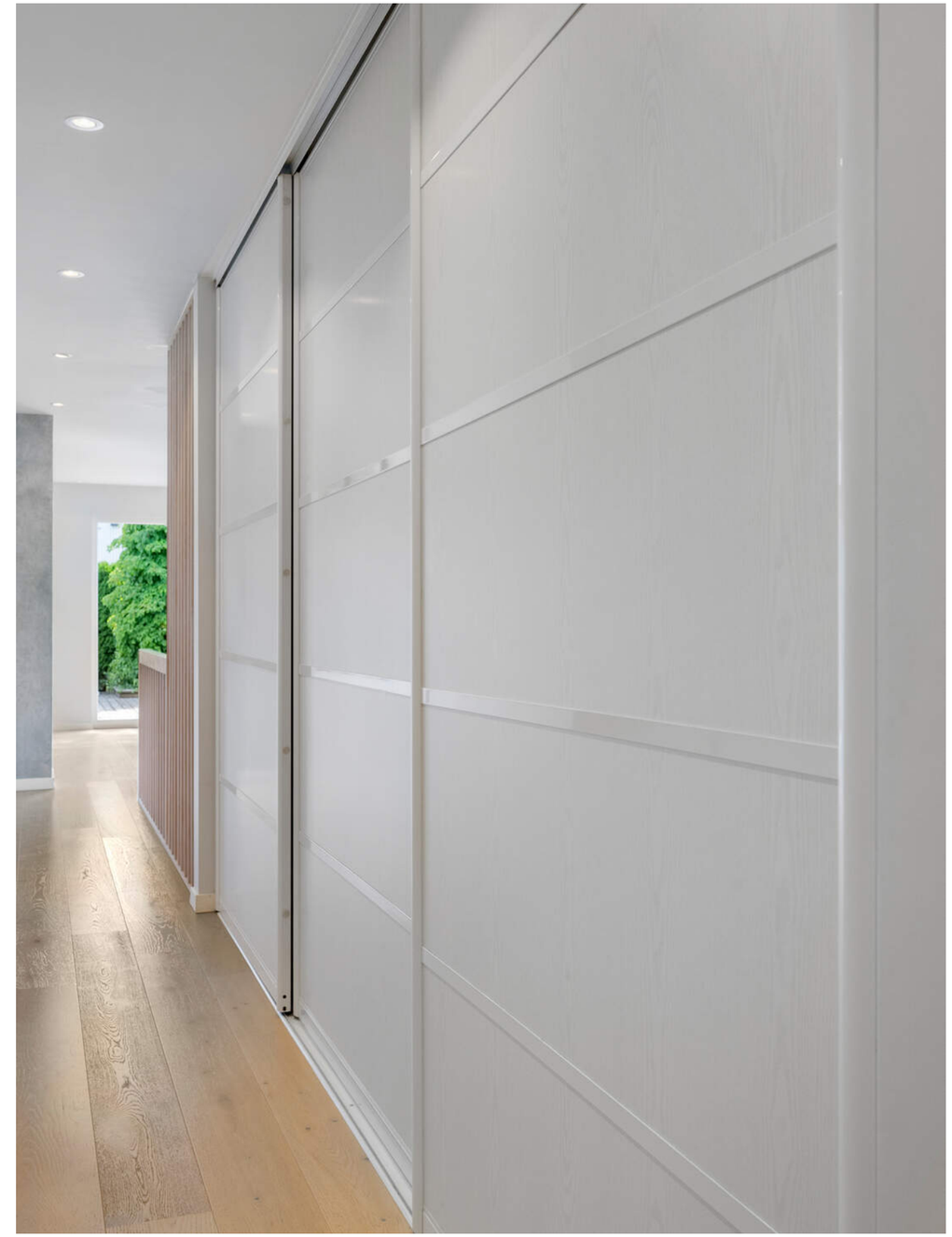
Sørlihavna:
Foruten marka og alle mulige idrettsgrener finner du Sørlihavna som ligger ved inngangen til marka på Sørli. Her har kultursektoren i kommunen bygget en utendørs styrketreningspark på 500 kvm som gir deg muligheten til å trene hele kroppen helt gratis. Sørlihavna er også starten på Losbylinja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

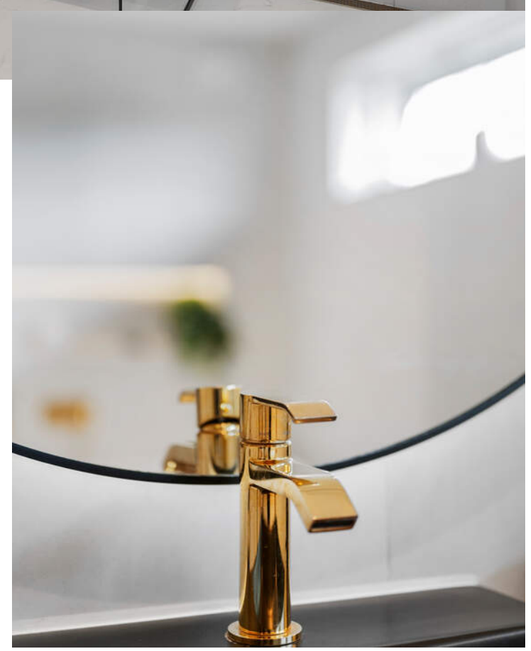
Bebyggelse
Veletablert boligområde på Lørenskog bestående primært av eneboliger og småhus.

STOR OG PÅKOSTET FAMILIEBOLIG - BETYDELIG MODERNISERT INNVENDIG OG UTVENDIG

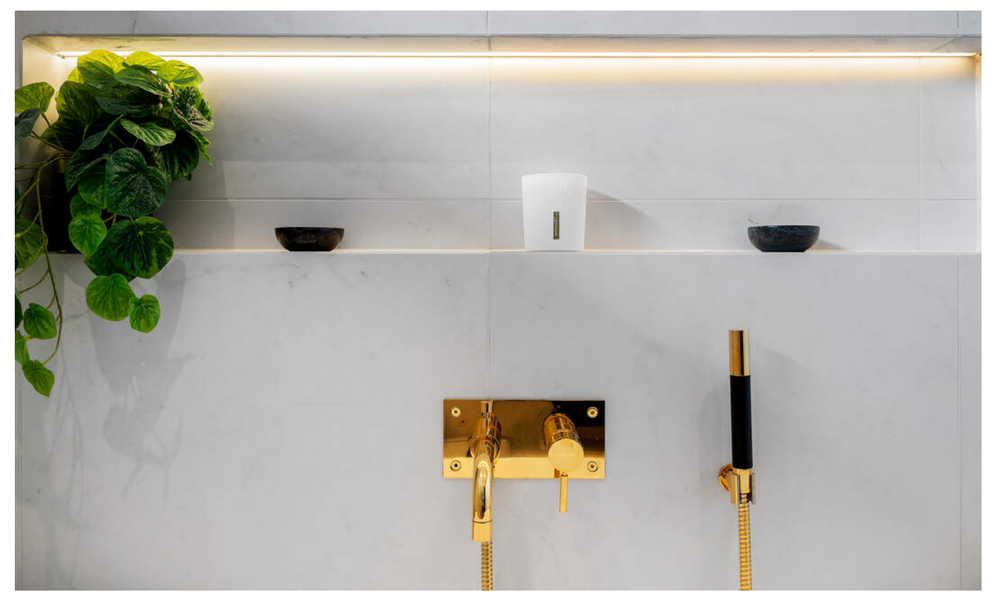


LEKKERT KJØKKEN FRA
JKE DESIGN OG
TILLIGGENDE MATBOD





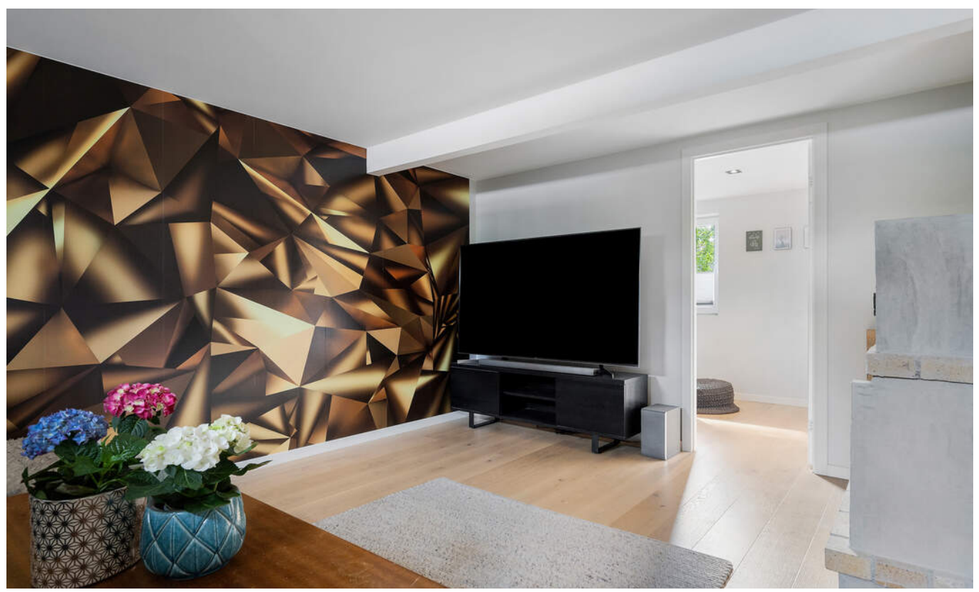
BOLIGEN HAR 2 LEKRE
BAD, BEGGE MED
STANDARD FRA 2021



INNBYDENDE
HOVEDSOVEROM MED
FRANSK BALKONG OG
EGET BAD

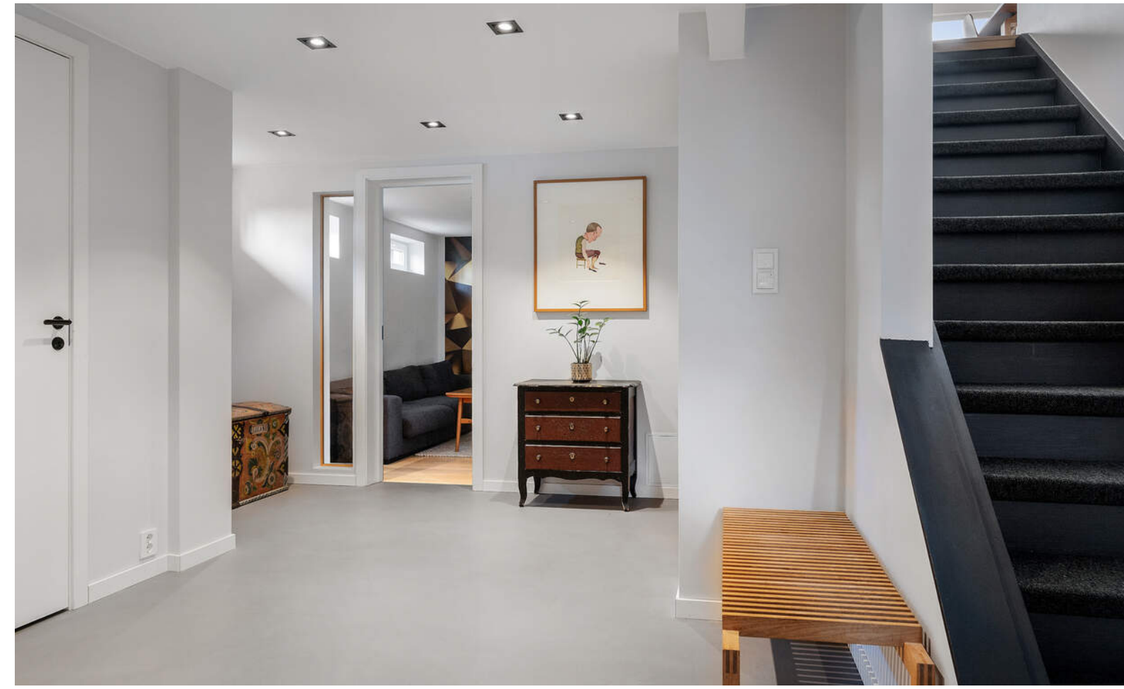
HVERDAGSLUKSUS!

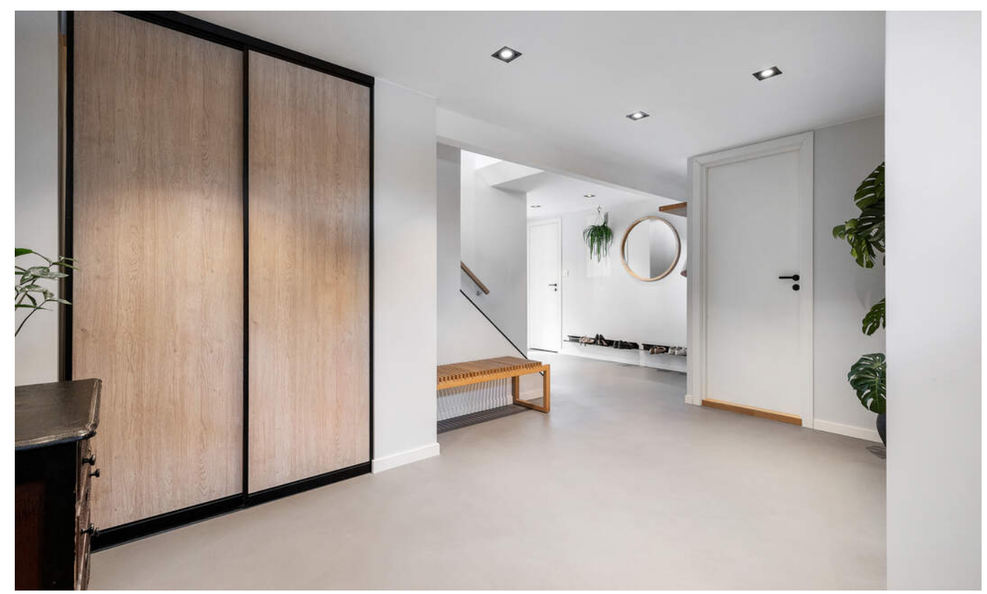
BAD TILKNYTTET HOVEDSOVEROM

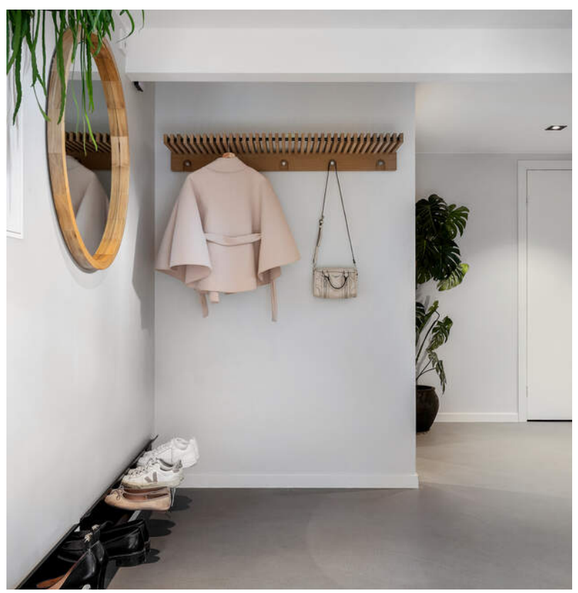


VASKEROM FRA 2025

Pent og praktisk vaskerom med dusj, opplegg for vask/tørk og tilgang til bod.







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

Notater

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: 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.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Noen skjolder ved gjennomføringen rett over luken. Slike observasjoner gjøres ofte og betraktes som normalt i eldre bygg. Det var ingen tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen.
- 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: Feilluken 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 hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. 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 følbar 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).
- 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.

TGUI:
- Våtrom > 1.etasje > Bad/wc-Master > 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 blandebatteriet er følgelig umulig.

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 rehabiliteringen, 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 brannslokking. Alarmanlegg tilknyttet vaktsentral. 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 30.06.2026 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 blandebatteri, 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 blandebatteri. 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 gjestetoalett. 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. Kjellerstuene 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.

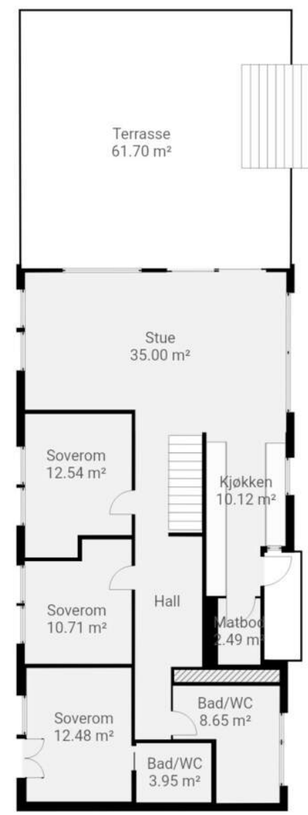
Boligen har balansert ventilasjon.

Energimerking
Energiattest GUL F (Gammel ordning)

Strømstøtteordning
Ikke tegnet Norgespris.

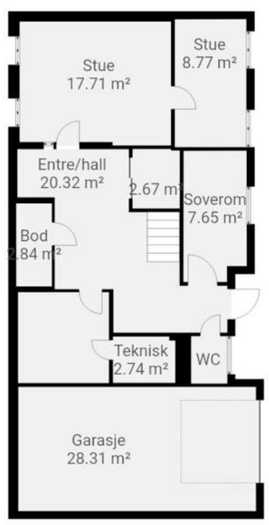
PLANTEGNINGER

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.

UNDERETASJE



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.
For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Notater

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 2 416 736 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 9 666 943 per 31.12.24

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 28 581 pr. år
Prognose for 2026. Inkluderer vann, avløp, feie/tilsynsgebyr, og renovasjon.

Det er innført eiendomsskatt fra 2026 i Lørenskog kommune.
Eiendomsskatt utgjør kr 6 666,-
Fra 2027 økes satsen til 1,9 promille

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.
- Satt inn større terrassedør ut til terrassen

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.

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. Ikrafttredelse 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.

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

Omk. kjøper beskrivelse
11 900 000,00 (Prisantydning)
————————————————————
11 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
297 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————————
298 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
317 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————————
12 198 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
12 217 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))
————————————————————

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

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. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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 budgiving 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: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS markedsplasser på nett, Schibsted markedsføring i SOME, Eiendomsverdi formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dato salgsoppgave
21.08.2026

VEDLEGG

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20000-1656 **Eiendomsverdi ref nr:** PN7333

Autorisert foretak: Verdico AS

VERDICO

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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.
Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

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

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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 49 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 besiktiget fra taknivå.

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

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.

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 spiesetuen.

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. Innvendige tak 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 påforing 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.

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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 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.

Kommentar fra utførende;
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.

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

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 blandebatteri. Speil med lys over Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Mekansik 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.

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

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, 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 tilliggende konstruksjoner. Yttervegg og våtsone på tilstøtende rom. Innspeksjon i område med blandebatteriet er følgelig umulig.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget 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 brannslokking. Alarmanlegg tilknyttet vaktsentral

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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.

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

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

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.

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.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

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.

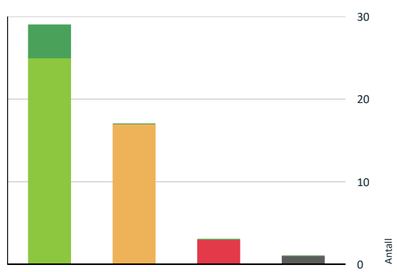
1.etasje;
Stemmer i all hovedsak med plantegning fra 1998(påbygg)

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

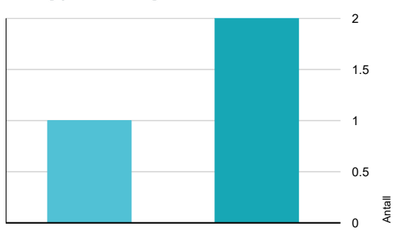
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etasje > Bad/wc-Master > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom m/dusj > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom m/dusj > Ventilasjon	Gå til side

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

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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 taktekkingen.
• 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettop det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til loftet via luke fra matboden. Konstruksjonen ser ut til å være luftet i gesimser og gavler.

Tilleggskommentar (begrensninger i kontroll):
Loftet har kun ikke gangbart gulv, og kontrollen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaring, som i dette tilfellet er området rett over luken. Underliggende konstruksjon i ikke gangbare områder er ikke inspisert. Vurderingen og fastsatt tilstandsgrad er basert på synlige forhold fra tilgjengelige flater. Skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noen skjolder ved gjennomføringen rett over luken. Slike observasjoner gjøres ofte og betraktes som normalt i eldre bygg. Det var ingen tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Gjennomføringer i yttertak anbefales overvåket med jevne mellomrom for å unngå følgeskader ved eventuell lekkasje.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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.

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør(fransk balkong sov)

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse
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

TG 1 Ytterdør og balkongdør (kjk)

Beskrivelse
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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
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 spiesetuen.

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.

Vedlegg

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse
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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
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 soverommen 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.

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Beskrivelse

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen består av lettbetong fra byggeår, med innvendig påforing bestående av: svartpapp direkte mot mur, mineralullisolasjon, dampsperre

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

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

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

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.

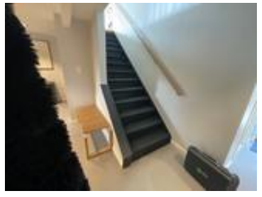
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM M/DUSJ

Generell

Beskrivelse

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.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

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: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM M/DUSJ

Vedlegg

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 **Kilde:** 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**

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM M/DUSJ

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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**

Beskrivelse

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

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** 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

Beskrivelse

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: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Kommentar fra utførende;
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.

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

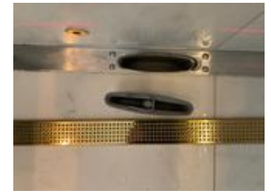
1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Mekansik 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

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC-MASTER

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, 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

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC-MASTER

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC-MASTER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC-MASTER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC-MASTER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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.

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Manglende ventilasjon gir økt risiko for opphopning av lukt, 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 etabelere 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

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget 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 jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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 friskluftilførsel 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 luftutskifting. 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 friskluftilførsel i alle oppholdsrom, for eksempel gjennom vindusventiler eller veggventiler, slik at sirkulasjonen av luft i boligen blir bedre.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

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 innstallert 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

Beskrivelse

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.

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

Beskrivelse

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.

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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.

TG 0 Brannteknikske 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 brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske 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 brannteknikske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Røykvarsler og pulver brannslokking. 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 brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslokkingsapparatet 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

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

• 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.

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».

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

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.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

- 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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse		
Byggeår	**Kommentar**	
Standard		
Vedlikehold		

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

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.

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
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 byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført hpndverkstjenester 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

Garasje

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

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
30.6.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Ivan Buncic	Eier

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

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, café, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsal/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

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.05.2026		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 Dato siste tilsyn: 20.01.2016 – uten avvik	Gjennomgått	2	Nei
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	Levert 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 kabelen.	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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	
2	30.06.2026	Oppdatering av rapport nær utløpsdato. Eier har fra første befaring etablert ny loftsluke og fjernet mugg fra balkondøren tilknyttet fransk balkong.
3	30.06.2026	Lagt til befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 brannteknske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

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 omsluttede 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 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/PN7333

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Lørenskog
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Vestaveien 45, 1476 RASTA

30 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vestaveien 45	Vestaveien 45	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap 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

Buncic, Ivan

Selger

Buncic, Lilja

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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. Totalrenovasjon av ett stort baderom, som ble bygget om til 2 baderom.

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**

2019

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt innebygd toalett. Ny servant. hele rommet fikk gipsplater og ble malt. Gulvet er mikrosement.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aral montering AS

2.2.6 **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 terassedør og ytterdør

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

Side 3

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

Side 4

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

Side 5

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?**

MM Bad AS

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?**

MM Bad AS

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.

Side 6

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 49433283

Side 9

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lilja Therese Thomassen Bø	2026-05-30	Ivan Buncic	2026-05-30
Identification		Identification	
Lilja Therese Thomassen Bø		Ivan Buncic	

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lilja Therese Thomassen Bø	30/05-2026 09:49:21	BankID OIDC High
Ivan Buncic	30/05-2026 09:46:50	BankID OIDC High

Vedlegg

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/124
Adresse: Vestaveien 45
Dato: 06.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

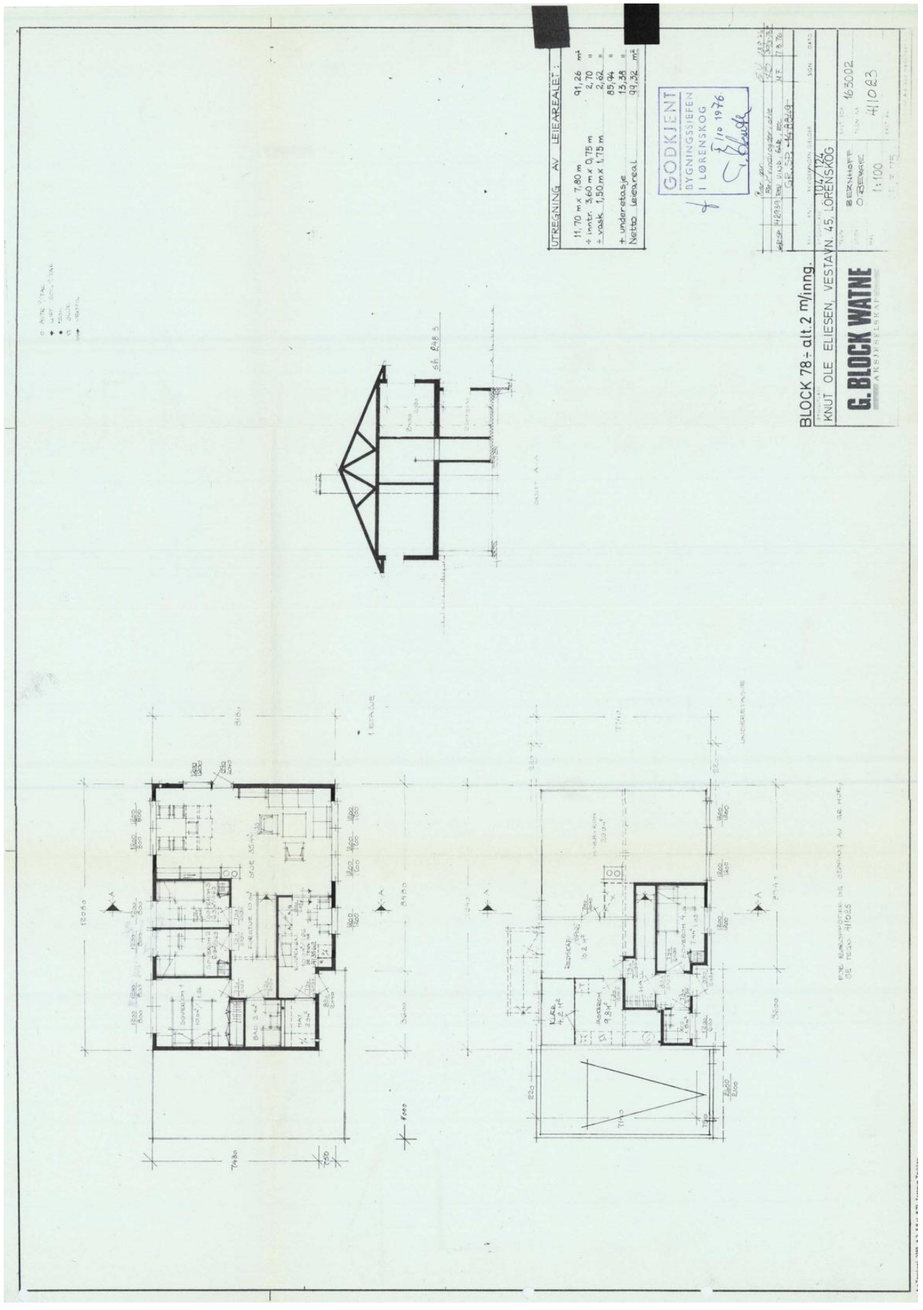
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

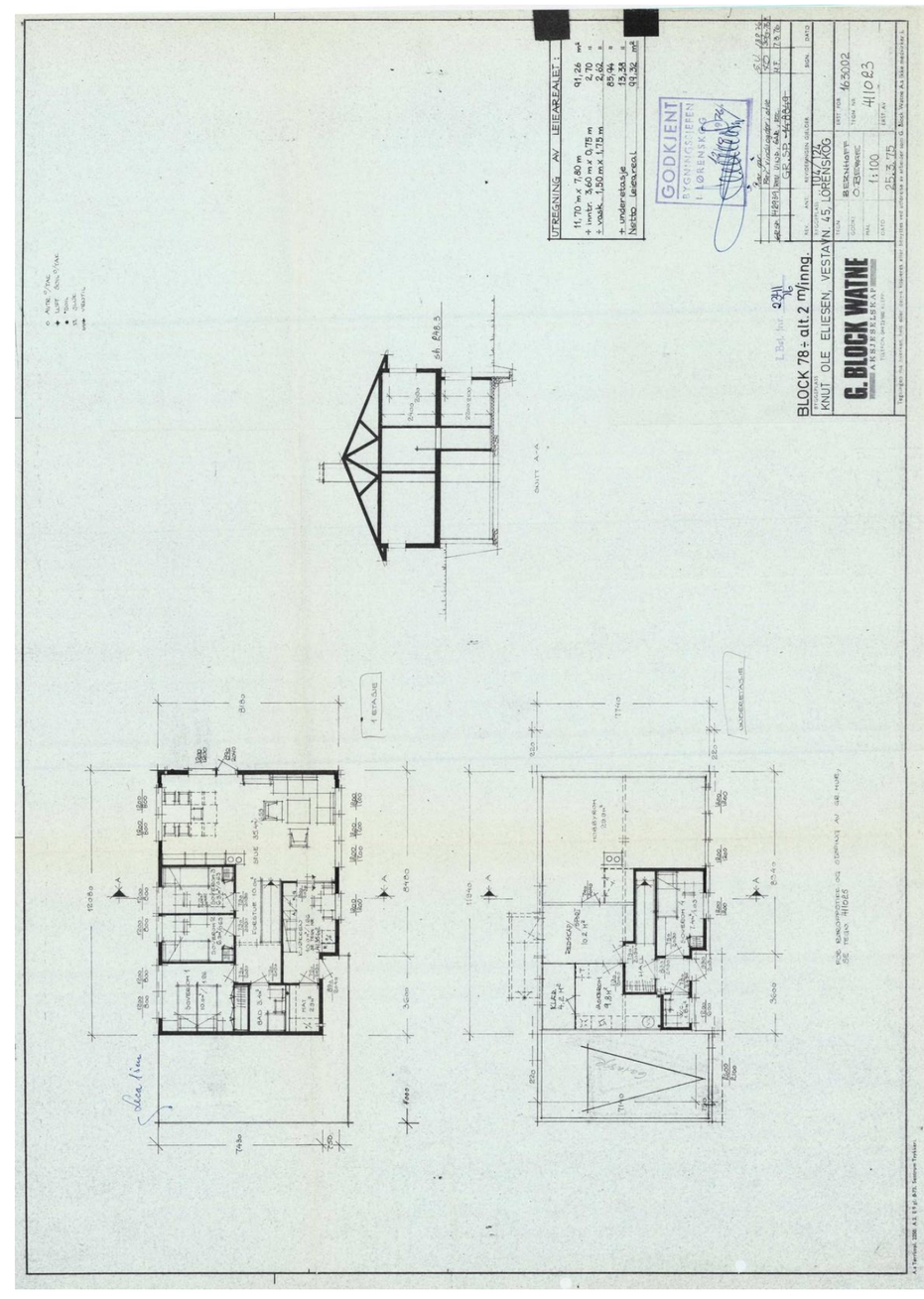
LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

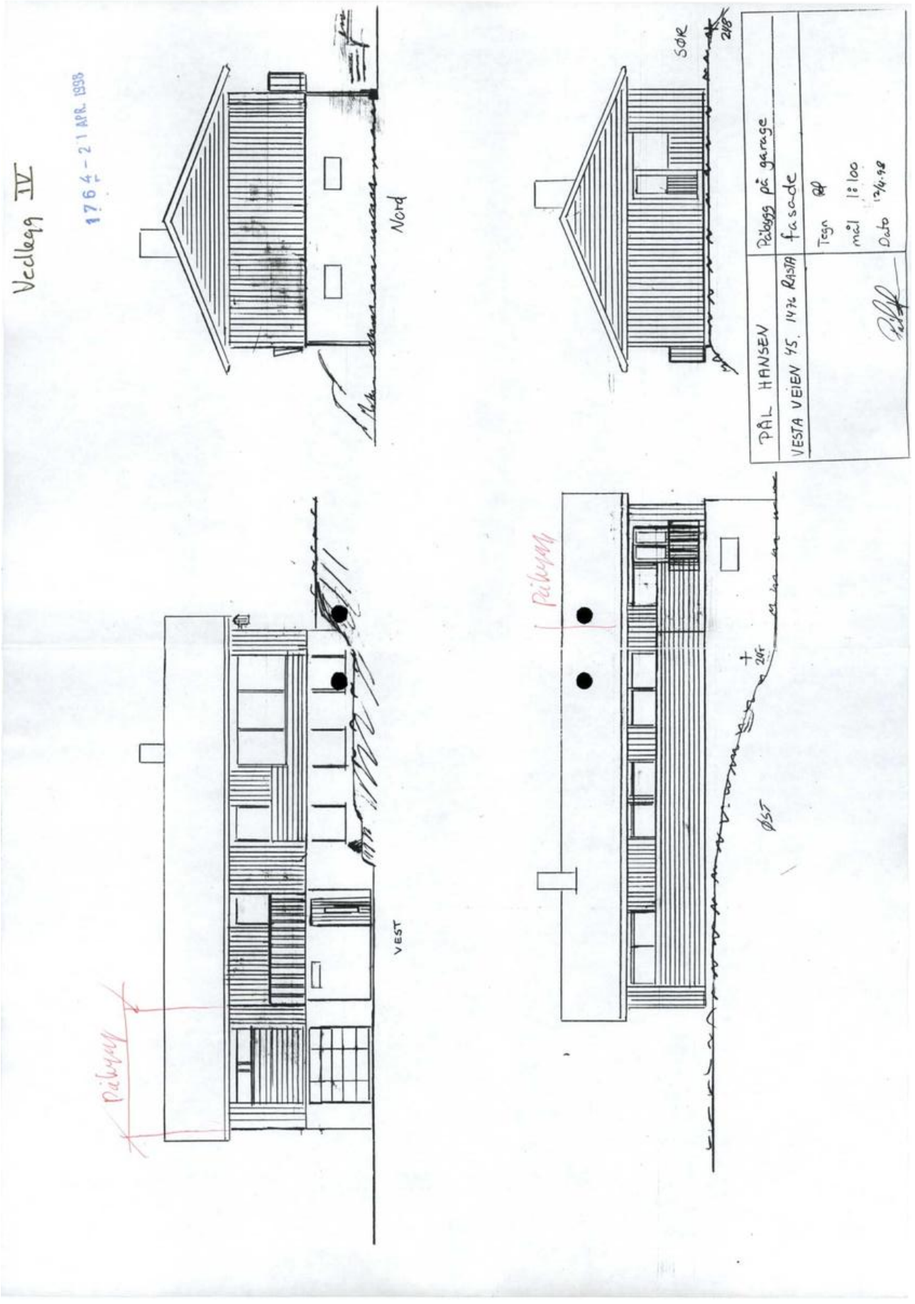
Eiendom: Gnr.: **104** Bnr.: **124** Adresse: **Vestaveien 45**

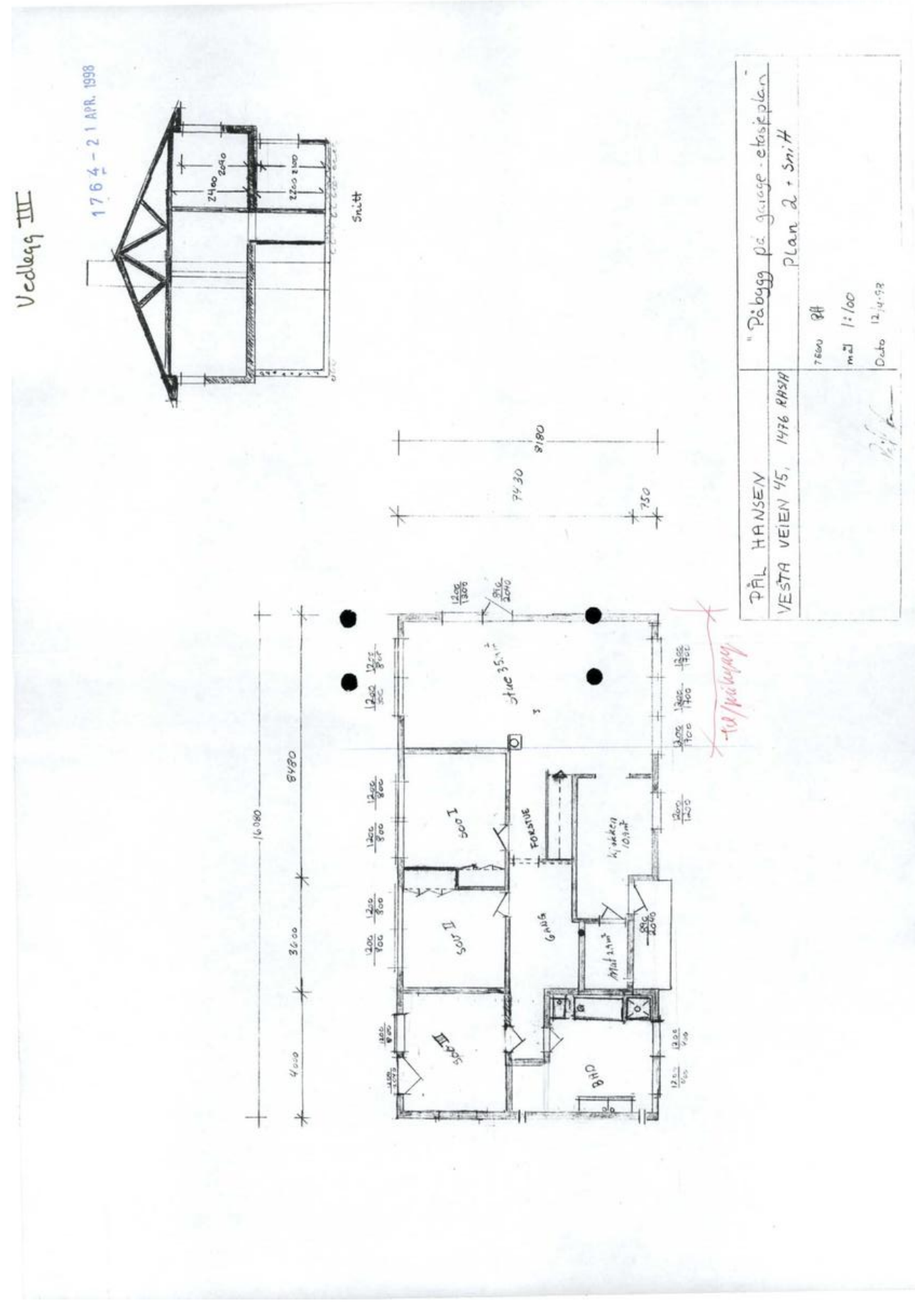
Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

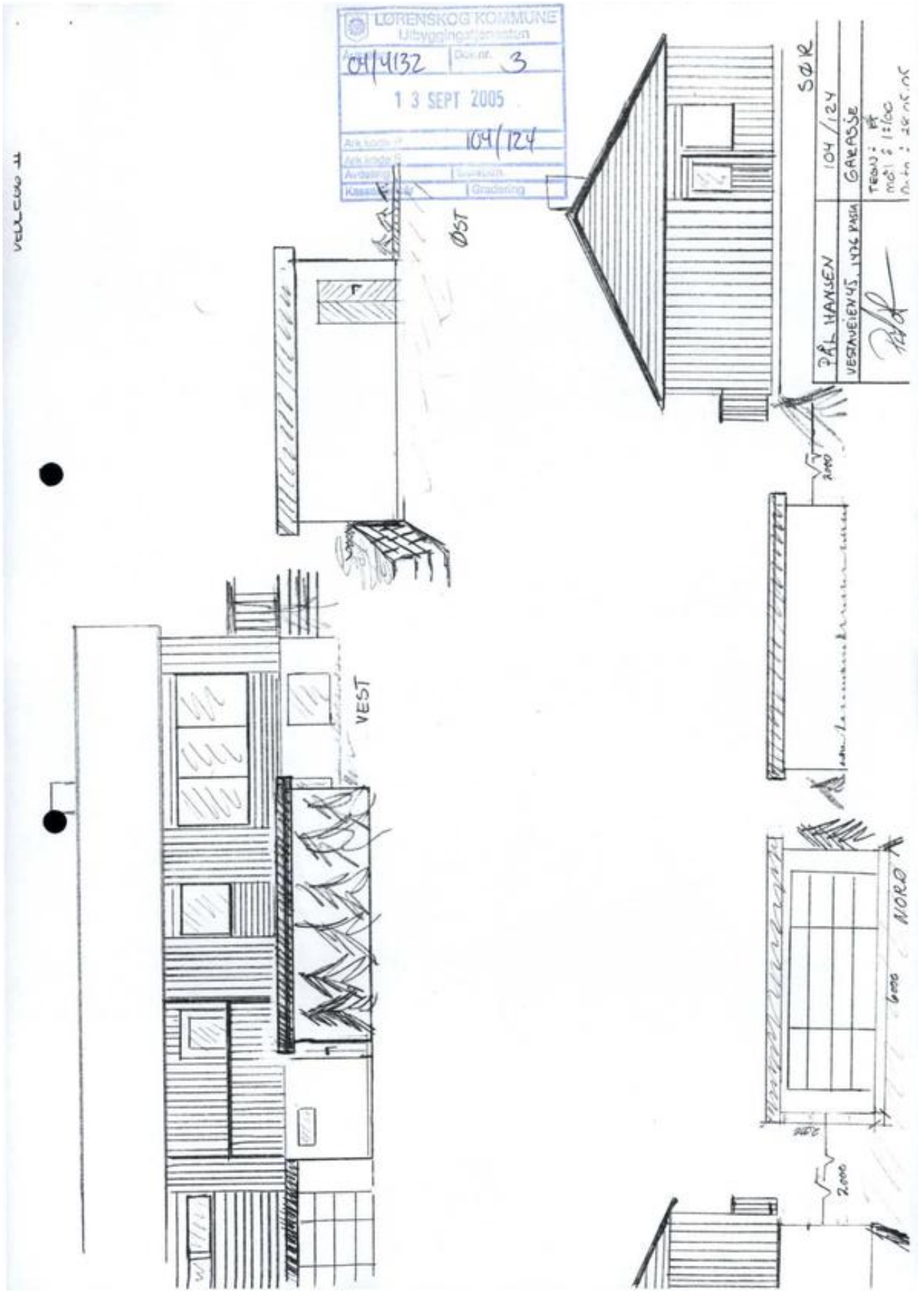
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.


BLOCK 78 ÷ alt. 2 m/inng.
KNUT OLE ELIESEN, VESTAVN 45, LØRENSKOG
G. BLOCK WATNE
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
1:100
41023
163002


BLOCK 78 ÷ alt. 2 m/inng.
KNUT OLE ELIESEN, VESTAVN 45, LØRENSKOG
G. BLOCK WATNE
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
1:100
41023
163002

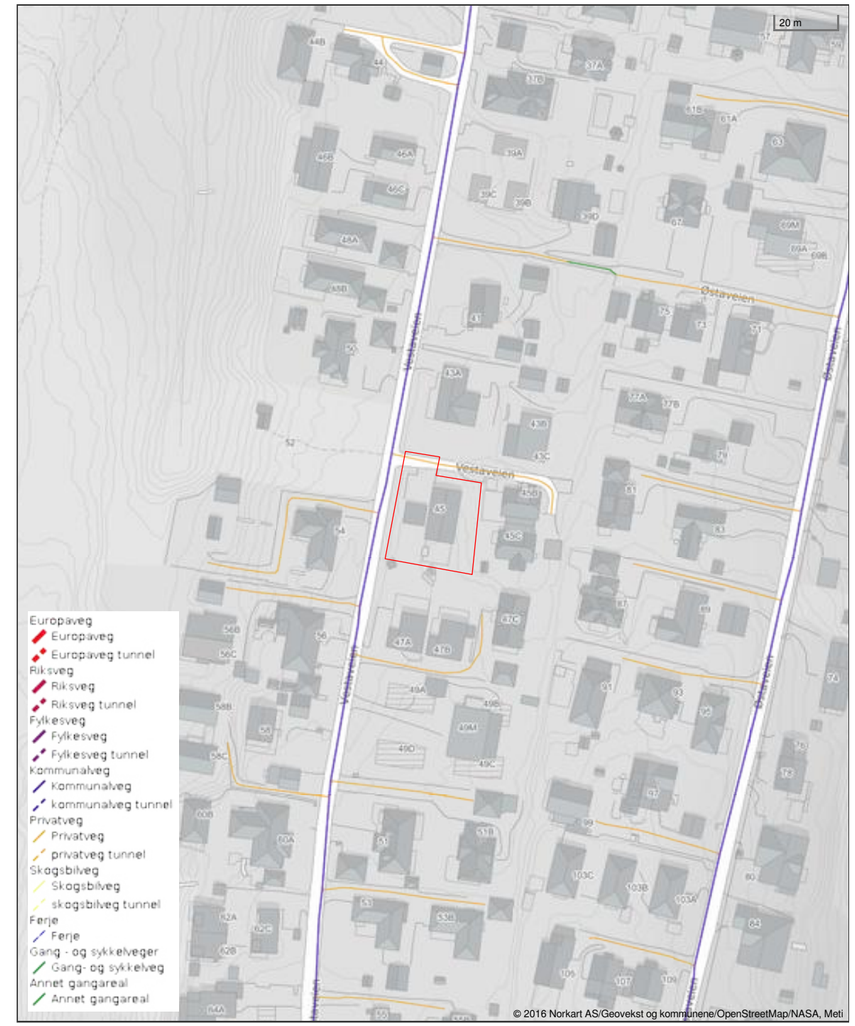

Vedlegg IV
1764 - 21 APR. 1998
Nord
SØR
VEST
ØST
PÅL HANSEN
VESTA VEIEN 45, 1476 RASTA
Påbygg på garage
fasade
Tegn
mål 1:100
Dato 12/4-98


Vedlegg III
1764 - 21 APR. 1998
Snitt
PÅL HANSEN
VESTA VEIEN 45, 1476 RASTA
"Påbygg på garage - etasjeplan"
Plan 2 + Snitt
Tegn
mål 1:100
Dato 12/4-98



Utskriftsdato: 06.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 104/124//



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

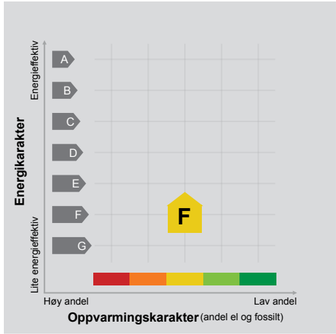
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539

Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

enova

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.

Notater

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 nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

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 bestillingsløsning 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:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 8 500	Kr 11 900	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 budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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