

# PROAKTIV

Flott enebolig med 109 m<sup>2</sup>  
solrike terrasser, hage &  
innredet u.etc

Fantastisk utsikt & solforhold |  
garasje m/EL



FALKEVEIEN 4B



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### LILLESTRØM

• **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



## RASTA | VALLERUD

Flott enebolig med 109 m<sup>2</sup> solrike terrasser, hage & innredet u.etc |  
Fantastisk utsikt & solforhold | garasje m/EL

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Falkeveien 4B, 1476 RASTA

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 99, bnr. 306, i Lørenskog kommune

**Prisantydning:** 7.750.000,-

**Omkostninger:** 212.740,-

**Totalpris:** 7.962.740,-

**Kommunale avgifter:** 23.649,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1981

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 136 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 129 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje for en bil samt parkering på egen tomt til 3 biler. Mulighet for å lade elbil.

**Tomt:** 535 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Gul E.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
36	43	46	52
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
120			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning. Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdafar

“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 kjempeforyd 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

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

“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.”

**Daglig leder / Eiendomsmegler**  
**MNEF:** 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

## FALKEVEIEN 4B

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. 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!

Flott enebolig med 109 m<sup>2</sup> solrike terrasser, hage & innredet u.etc | Fantastisk utsikt & solforhold | Garasje m/EL

Falkeveien 4B er en enebolig o/2-plan med hybel (ikke godkjent), garasje, hage og ca. 109 m<sup>2</sup> terrasser rundt boligen hvor man kan nyte svært gode solforhold og flott utsikt fra morgen til kveld. Boligen er godt vedlikeholdt og oppgradert de senere årene. Oppgradert fasade på deler av huset, innvendige overflater og forbedret planløsning. Ikke-utgravd kjeller på ca. 50 m<sup>2</sup>

I hoveddelen er alle fasiliteter på én flate. Romslig stue med store vindusflater og skyvedør til terrassen, kjøkken med barløsning og gode arbeidsflater, flislagt bad, tre soverom med fleksible bruksmuligheter og eget vaskerom. Underetasjen har egen inngang og består av stue/kjøkken, bad og innredet rom. Leieinntekt 13.000,-/mnd

Rolig og familievennlig beliggenhet i blindvei, med kort vei til buss, skole og barnehage

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](mailto: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!



# RASTA | VALLERUD

**Kommune:** LØRENSKOG **Område:** RASTA | VALLERUD

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

Falkeveien 4b er sentralt beliggende i rolig boligstrøk med hovedsakelig villabebyggelse på Rasta/Vallerud. Eiendommen er beliggende høyt og fritt tilbaketrukket fra veien. Nydelig utsikt og svært gode solforhold. Ekspresbuss til Oslo kun 2 min gange fra boligen. Kort vei til skoler, barnehager og forretninger. Steinerskole like i nærheten.

## Service tilbud:

Daglige innkjøp gjøres nærmest på Meny v/ Rasta senter. Lørenskog storsenter Triaden har et godt utvalg av klesbutikker, cafeer og restauranter. En bruker ca. 9 minutter å gå fra boligen og ned til Triaden. Triaden er utvidet med 12.500m<sup>2</sup> og fremstår som et meget moderne og flott kjøpesenter. Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park og 40 nye butikker er blant nyhetene de siste årene.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚍	Glenneveien Linje 110, 110E, 310, 315	2 min 🚶 0.2 km
🚍	Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 🚶 3.5 km
🚍	Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 🚶 4.7 km
🚍	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚶 15.9 km

## DAGLIGVARE

	Meny Rasta PostNord	8 min 🚶 0.7 km
	Joker Vestparken Søndagsåpent	10 min 🚶 0.9 km

## VARER/TJENESTER

📦	Triaden Lørenskog Storsenter	9 min 🚶
🏪	Vitusapotek Rasta	8 min 🚶

## SPORT

🏫	Rasta skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.5 km
🏞️	Vallerud aktivitetspark Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏊	Sporty 60+	9 min 🚶
🏊	SATS Triaden	10 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Lørenskog Kommune Rasta Skole	4 min 🚶
---	-------------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



I motsatt ende av Skårerletta finner du Lørenskog Hus. Dette er kommunens kulturhus som stod ferdig i 2011. Her arrangeres konserter, forestillinger/show, kurs/konferanser, foredrag etc. Kulturhuset har for øvrig kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, treningssenter, restauranter m.m. Rett ved siden av Lørenskog Hus ligger Metro senter som også er et meget moderne kjøpesenter med alt av servicetilbud og ypperlige shoppingmuligheter.

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

Her finner du flere av de store, etablerte kleskjedene, sportsbutikker, møbelbutikker, interiørbutikker, restauranter, caféer etc.

### 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 starter rett nedenfor åsen eller fra Ekerud og gjør at du også kan bruke marka på kveldstid. På vinteren kan du nyte 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.



Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøkstjøs, stall og gårdscafé. Gården er åpen for besøkende alle dager unntatt mandag, og her kan man oppleve ulike husdyr på nært hold. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små. Om

sommeren kan du finne flotte turstier, badeplasser, eller bruke kano innover vassdragene. På besøksgården kan godt utstyrte kanoer og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

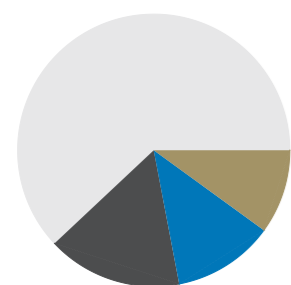
### SNØ - Lørenskog Vinterpark:

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, koppelheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resort hotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

### Trening og fritid:

Lørenskog kommune innehar et bredt utvalg innen ulike idretter, og det finnes flere idrettsplasser og haller i kort avstand fra boligen. Både innen breddeidrett og eliteidrett

## BOLIGMASSE



62% enebolig  
10% rekkehus  
12% blokk  
16% annet

## SKOLER

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	5 min 0,4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	8 min 0,7 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	11 min 0,9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	21 min 1,8 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	6 min 2,5 km
Mailand videregående skole 900 elever	6 min 2,8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4,7 km

## BARNEHAGER

Drømmehagen/Vallerud musikkbgh. (0-...) 36 barn	3 min 0,3 km
Åsheimskog Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min 0,5 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0,6 km

finnes det mange ulike alternativer. Ønsker du innendørstrening finnes det flere treningssentre i området; Crossfit Lørenskog, SATS, Condis eller Fresh Fitness.

### 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 styrketreningssenter 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 Losbymarka.

### Skoler og barnehage:

Området er trygt og passer ypperlig for barnefamilier. Det er kort vei til flere skoler og barnehager. Kun noen hundre meter unna kan du overlevere barna i Drømmehagen/Vallerud musikkbgh. Åsheimskog Fus barnehage og Eventyrstua barnehage ligger også i nabolaget. Videre er det er kort gangavstand til Rudolf Steinerskole, Benterud og Rasta skole. Det er ikke faste inntaksområder i Lørenskog, men veiledende.



Falkeveien 4B ligger i inntaksområdet for Rasta skole, kun 5 min gange unna.

Løkenåsen ungdomsskole sto ferdig i 2003 og ligger en kort busstur unna eller ca. 21 minutters gange fra boligen. Mailand og Lørenskog vgs. tilbyr et bredt utvalg studieretninger innen idrett, økonomi og media.

### Offentlig kommunikasjon:

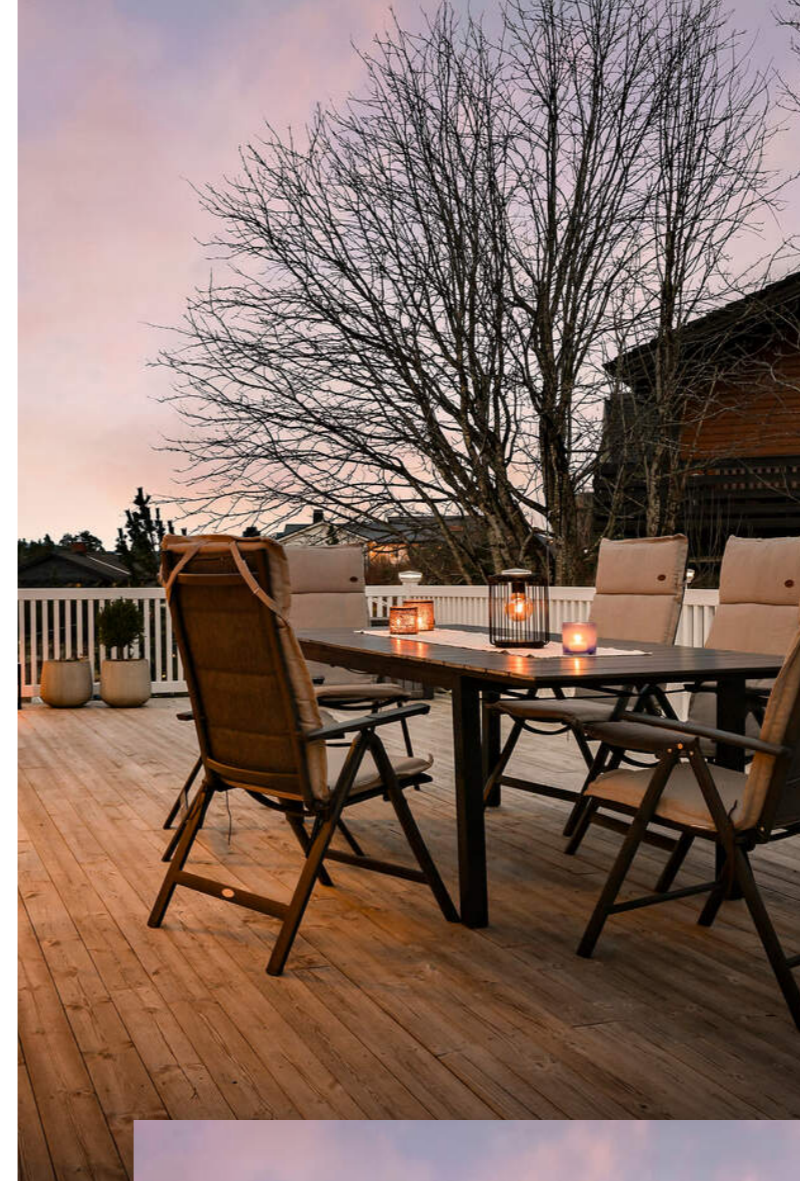
Bussholdeplassen "Glenneveien" ligger bare 2 minutters gange fra boligen, med avganger hvert 10 minutt mot Oslo/Lillestrøm i rushtiden på morgenen og ettermiddagen. For togreisende er Lørenskog stasjon m/ pendlerparkering en 9 minutters kjøretur unna. Nyere bussterminal på Solheim.

### Bebyggelse

Veletablert og rolig boligområde bestående av enebolig- og småhusbebyggelse.

### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



## TERRASSE

Terrassene har et totalt areal på 109 kvm og strekker seg rundt tre sider av boligen. Det er utgang fra stuen til den største terrassen. Den andre har adgang fra hagen. Siste ligger ovenfor garasjen.







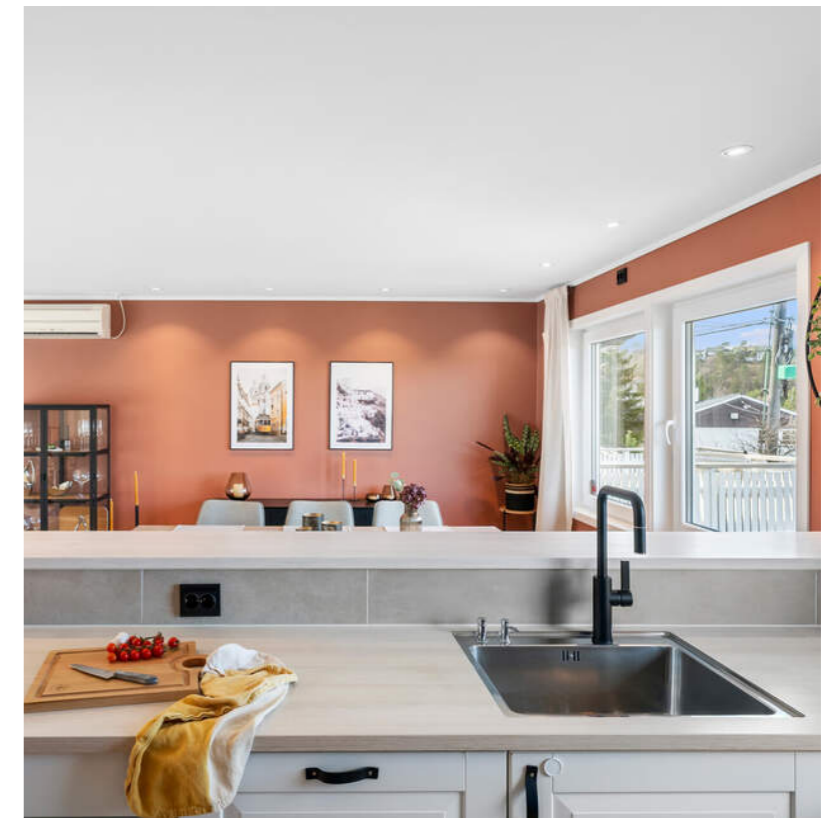
## KJØKKEN

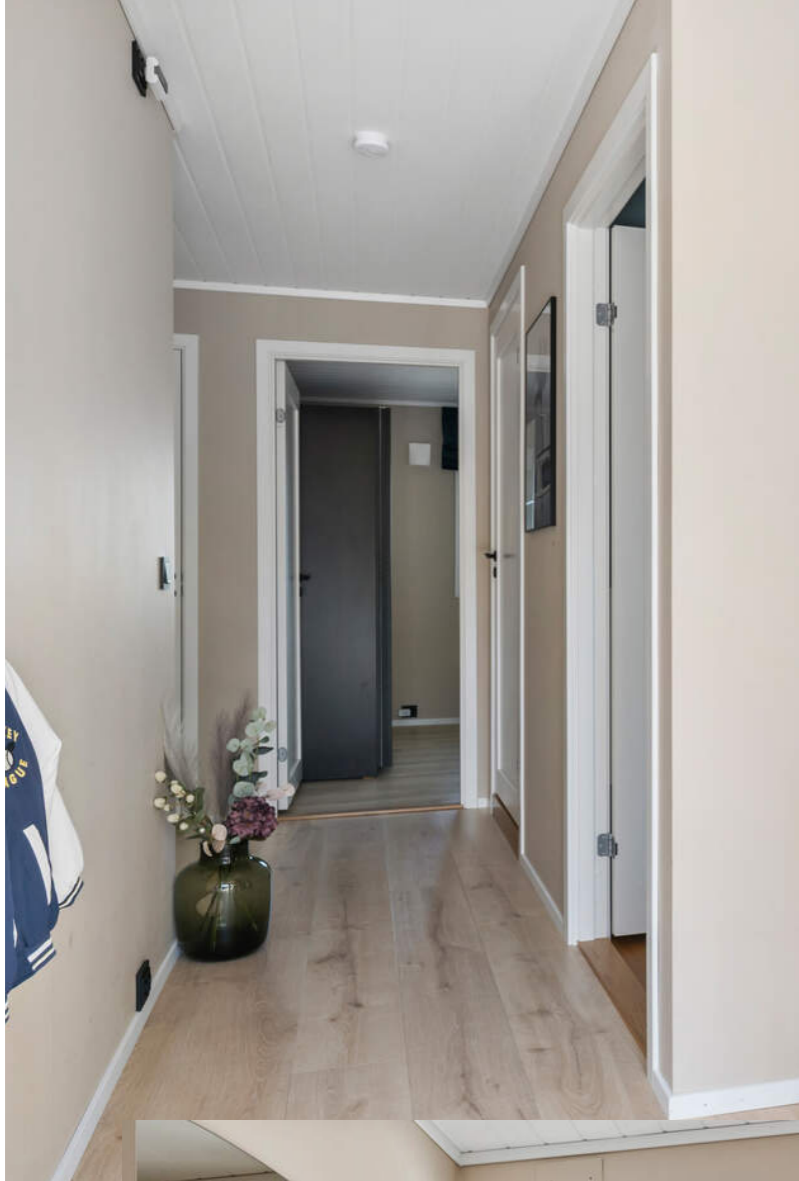
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen etter at vegg mellom kjøkken og stue ble åpnet opp og det ble etablert en praktisk barløsning i 2020. Dette gir en moderne planløsning med god flyt mellom rommene.





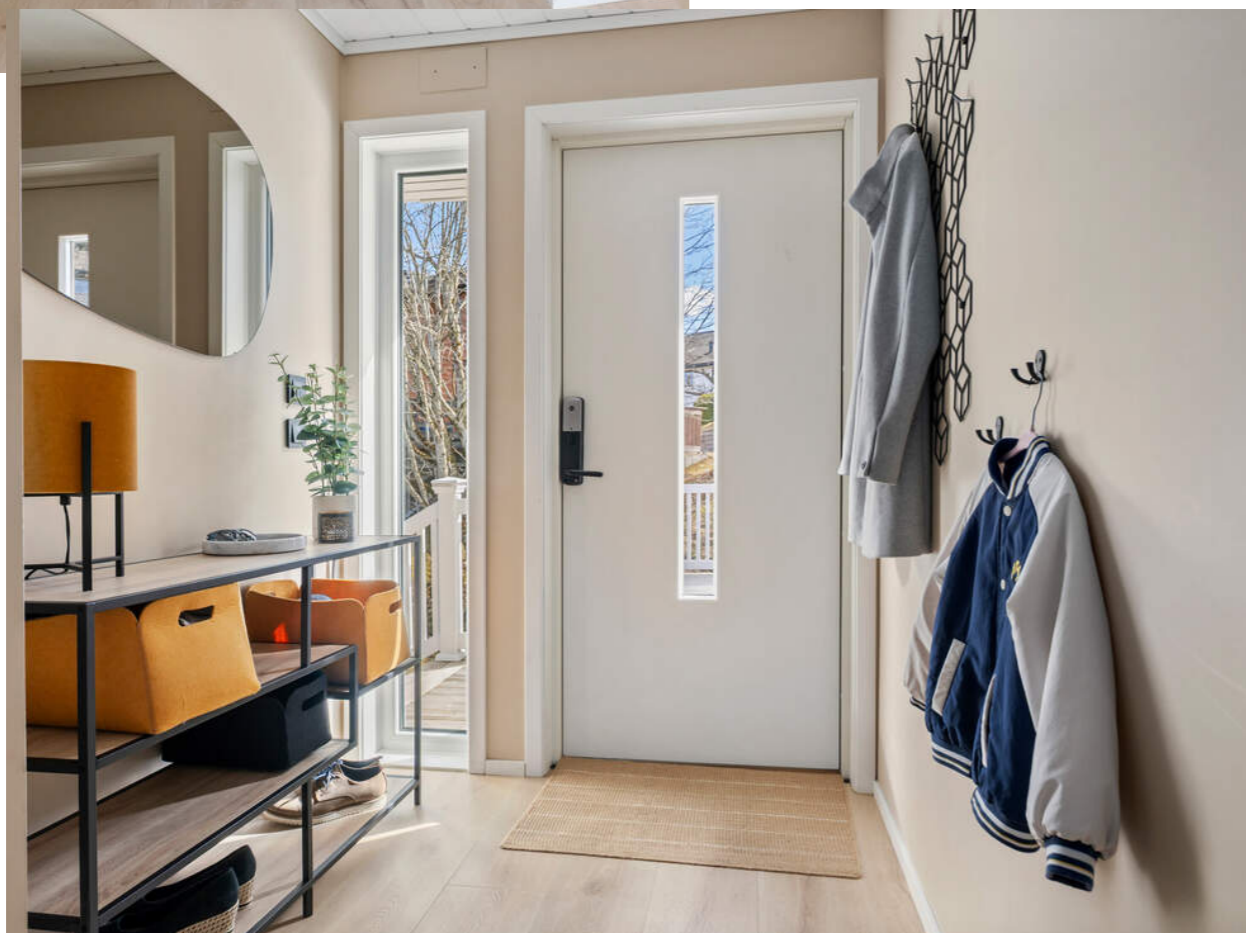
KJØKKENET ER  
UTSTYRT MED  
KJØL/FRYSESKAP,  
OPPVASKMASKIN,  
KOMFYR, PLATETOPP  
OG KAFFEMASKIN.





## ENTRÉ

Velkommen inn til en lys og romslig entré med god plass til å henge fra seg ytterjakken og sette fra seg skoene før du går videre inn.

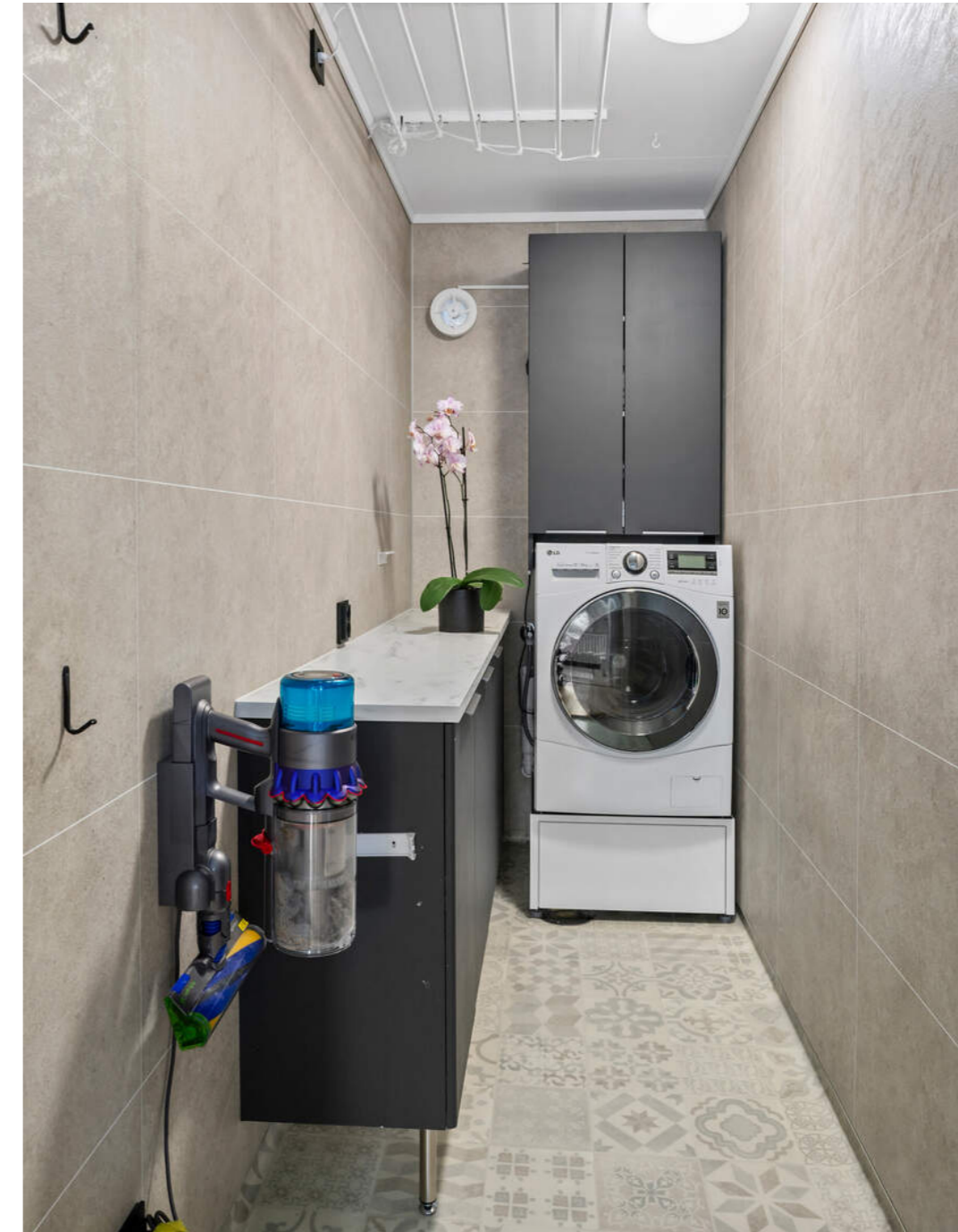


GANG ER OPPGRADERT  
MED NY ENTRÉDØR OG  
NYTT LAMINATGULV LAGT  
OVER EKSISTERENDE  
VARMEFOLIE I 2021.





FLISLAGT BADEROM MED  
VARMEKABLER I GULV.  
BADET ER UTSTYRT MED  
SERVANT, TOALETT OG  
BADEKAR.



## VASKEROM

Oppgradert i 2022





## UNDERETASJE

I underetasjen er det innredet en hybel. Det gjøres oppmerksom på at enheten ikke er godkjent som selvstendig boenhet og rom er ikke godkjent for varig opphold. Det er ikke omsøkt bruksendring.



BESTÅR AV ENTRÉ/GANG,  
INNREDET ROM, BAD  
SAMT STUE MED ÅPEN  
KJØKKENLØSNING.



FRA INNREDET ROM ER  
DET INNGANG TIL  
BADEROM.



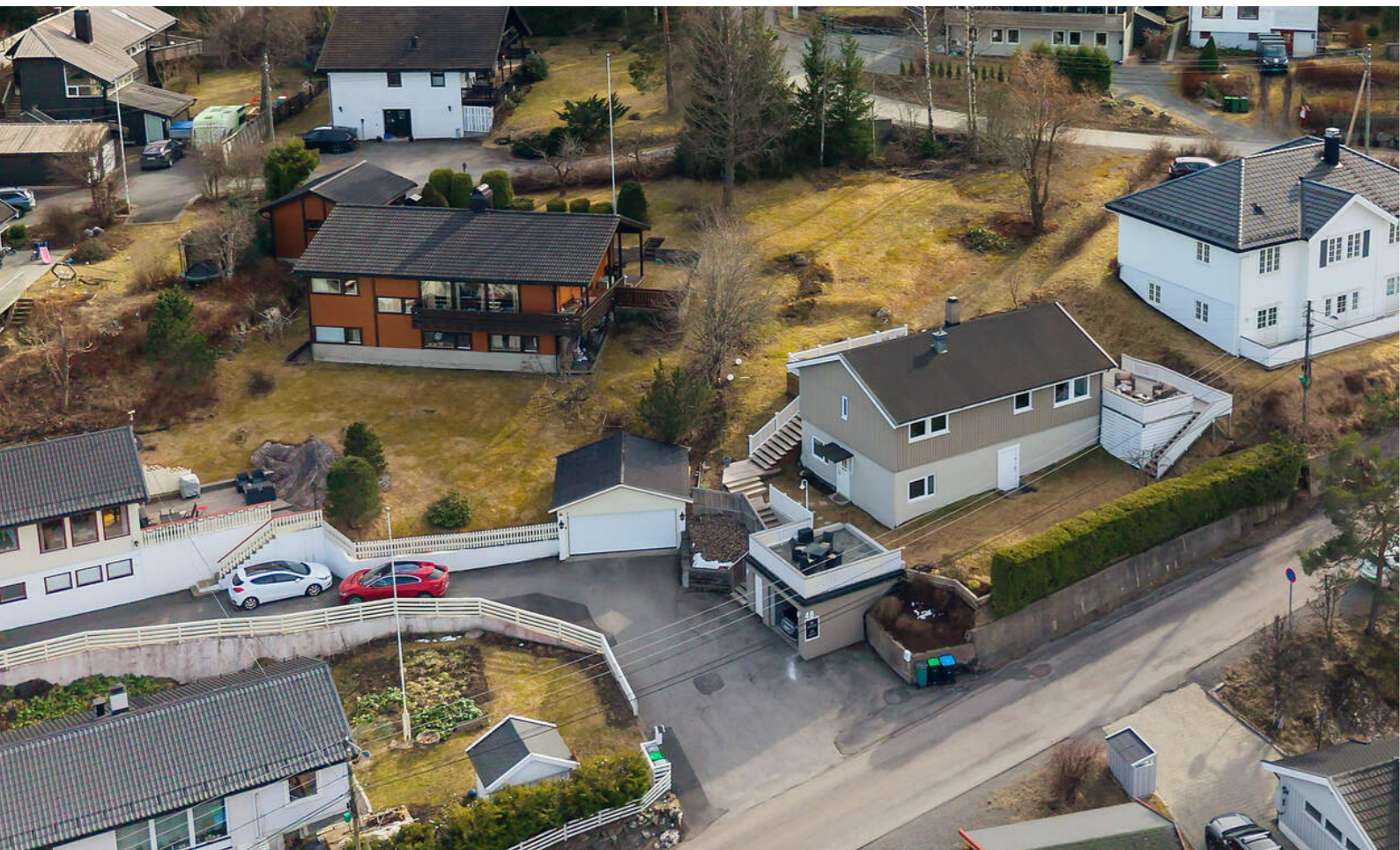


## UTVENDIG

Falkeveien 4b er sentralt beliggende i rolig boligstrøk med hovedsakelig villabebyggelse på Rasta/Vallerud. Eiendommen er beliggende høyt og fritt tilbaketrukket fra veien.







GARASJE MED ELBIL  
LADER OG BOD PÅ  
7M<sup>2</sup>.



# PRAKTISK INFORMASJON

## Tomtestørrelse

535 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

En vakker hage er selve smykket rundt huset. Boligen i Falkeveien 4B har frodige og grønne utearealer pent opparbeidet med plen, prydbusker og diverse annen beplantning. På sommeren vokser det velsmakende rabarbra og store plommer på trærne. Er dere en familie med barn, er det essensielt at de små kan løpe rundt og leke fritt. Hagen er skjermet og det er god plass til både trampoline og ballspill.

Terrassene har et totalt areal på 109 kvm og strekker seg rundt tre sider av boligen. Her har du glimrende solforhold hele dagen og kan nyte fantastiske solnedganger på sene sommerkvelder. Utenfor stuen ligger en hyggelig og særdeles solrik terrasse på hele 49 kvm. Også her kan du bade i sol. Når sommerkvelden siger innpå, er det like så hyggelig å ta middagen ute, her skapes hverdagsøyeblikk med plass til alle. Terrassen er i trevirke fundamentert på lettbetongblokker mot fjell. Det er montert vedlikeholdsfritt rekkverk med LED-lys rundt terrassen.

På den andre veggen ligger en 38 kvm terrasse som har adkomst fra hagen. Også er det glimrende solforhold og god plass til utemøblement. Over garasjen ligger en terrasse med skifergulv og rekkverk i trevirke på 22 kvm.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål og plast. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til konstruksjonen fra luke i himlingen på et soverom. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Bygningen har malte hovedytterdører. Bygningen har malt hovedytterdører. Bygningen har skyvebalkongdør i PVC.

Terrasse i trevirke fundamentert på lettbetongblokker mot fjell. Adkomst fra stue, inngangsparti og hage. Terrasse i trevirke fundamentert på lettbetongblokker mot fjell. Adkomst hagen. Terrasse over carport utført med dekke av betong/lettbetong. Overflaten er tekket med skifer. Det er etablert beslag og takrenner for bortledning av vann. Rekkverk er utført i trevirke. Konstruksjonen fungerer som tak over underliggende rom (carport/bod), og stiller derfor krav til tett sjikt og kontrollert vannavrenning. Tretrapper med adkomst fra carport til boligen, samt på boligens vestsida fra gressplen til terrassen.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og malte overflater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen. Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i

kjelleren.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ytterhjørnet på soverommet i underetasjen. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran ved varmtvannsberederen i krypkjelleren. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom friskluftventiler på soverommene og i stuen/kjøkkenet. Forserte avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Luft/luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i krypkjelleren. Ingen synlig datering, men kan stamme fra byggeåret. Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet på kjøkkenet. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. 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.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Synlige fjell i krypkjelleren. Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuksikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av betong og lettbetong, samt en mindre støttemur i trevirke. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. 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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking består av shingel fra ca. 1981. Tekkingen har passert forventet brukstid. Ved befaring fremstår taket generelt uten synlige lekkasjer, men det er registrert enkelte spiker som har arbeidet seg opp gjennom tekkingen. Videre fremstår shingelen som sprø, noe som er typisk for eldre taktekking og indikerer nedbrutt materiale og redusert fleksibilitet. - Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke registrert funksjonelle feil eller synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det regnet ikke på befaringdagen, så en fullverdig vurdering av funksjonen er vanskelig. - Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i

nedre kant av konstruksjon. Dette er synlig dersom man titter opp bak overliggerene på panelene.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fukskjolder/skader i takkonstruksjonen. Noen skjolder ved gjennomføringen. Slike observasjoner gjøres ofte og betraktes som normalt på 44-45 år gamle bygg. Det var ingen tegn til pågående lekkasje på befaringdagen. - Utvendig > Terrasser i trevirke: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. - Utvendig > Terrasse over carporten: Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader. Det er opplyst at vann blir liggende på overflaten, noe som tyder på utilstrekkelig fall mot avrenning. Samtidig er det usikkerhet knyttet til oppbygning og tilstand på tettesjiktet under skiferdekket. Skifer eller fuger er ikke et tett materiale, og konstruksjonen er derfor avhengig av at membranen under fungerer som forutsatt. Det er også registrert/opplyst kalkutslag på grunnmur, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. - Utvendig > Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter. Trappene i uteområdene har synlig slitasje/manglende vedlikehold i trevirket. I tillegg er det registrert skjevheter, noe som tyder på ustabile grunnforhold og bevegelse i underlaget. - Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Ved dunking på enkelte fliser i underetasjen ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken. Gjelder 4-5 fliser. - Innvendig > 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. - Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er ikke etablert ildfast plate eller lignende på gulvet foran sotluken. Noe slitasje/avskalling av pusslag på pipen utvendig. Avskallinger av pusslag gjør pipen mer eksponert mot vann. - Innvendig > Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er manglende fuksperre på bakken. Deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelig for kontroll som følge av oppbygget gulv. Krypkjellere er generelt utsatt for fuktpåvirkning, og bruk av trevirke i slike konstruksjoner er uheldig med tanke på fuktrisiko. Det opplyses i egenerklæring at det kan forekomme tilslag av fukt/vann i krypkjelleren ved store nedbørsmengder. Dette var ikke synlig for meg under befaringen. Krypkjeller er fra byggeår og har en løsning som er tidstypisk for oppføringsperioden, uten fuksperre mot

grunnen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger Kobber: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke registrert opplysninger om utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen. På grunn av byggets alder må det derfor påregnes at dreneringen kan være svekket eller nær slutten av forventet levetid. Tiltak bør vurderes i sammenheng med opplysninger om fuktforhold i krypkjeller og ved grunnmur, samt terrengforhold og overvannshåndtering rundt bygningen. Stedvis har grunnmursplasten har topplis (klemplis), men denne er stedvis kuttet og utilstrekkelig festet mot grunnmuren. Løse eller manglende fester kan føre til at listen ikke klemmer plasten godt nok inntil veggen, og det er da økt risiko for at fuktighet kan komme bak grunnmursplasten. Dette svekker funksjonen som fuktspærre/beskyttelse av grunnmuren.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmur er visuelt undersøkt fra utside og innside der den er tilgjengelig. Det ble observert horisontalriss på grunnmuren i krypkjeller mot vest. Horisontale riss indikerer normalt jordtrykk. Det er ikke kjent når rissene oppstod, men har vært der siden dagens eier overtok og har ikke utviklet seg.

Det ble ellers registrert enkelte småsprekker og riss i muren. Slike sprekker vurderes som aldersrelaterte og typiske for denne type konstruksjon, men kan i kombinasjon med fuktbelastning bidra til lokal forvitring over tid.

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

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.

Og døren. Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet og på døren mot terskelen. Oppstår som følge av

fuktbelastning over tid.

- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Ytterdør > Bod/carport/krypkj: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Gjelder terskel og deler av karmen til dørbladet i krypkjelleren. (TG 3) Begge dørene henger noe og subber/tar lett i karm. (TG 2)

- Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Tirsdag, 24. mars 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja. Utført av eier som er byggmester, 2021. Montert baderomspanel, lagt nytt våtroms gulvbelegg, byttet sluk. - Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja. Utført av eier selv, 2021 og 2022. Maling av fasade på hus. Montert panelkledning på garasjen/carport og malt panelkledningen. Samt byttet dør til bod på carport/garasjen. I tillegg byttet til ny entredør.

-Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja

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

Ja. Kan komme lett tilsig av vann ved store nedbørsmengder. Dette er da kun i uinnredet kjeller/krypkjeller.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja. Lagt varmemfolie i gulv på stue, byttet deksel på stikk. Utført av Nordengen AS, 2020.

Byttet stikkontakter og brytere på 2 soverom og i gang. Utført av ufaglært, 2023.

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

Ja. Lagt opp nytt opplegg til vaskemaskin på vaskerom, avløp og sluk på vaskerom. Utført av vennetjeneste av rørlegger, 2022. Byttet blandedbatteri på kjøkken. Avløp og sluk på vaskerom. Utført av ufaglært, 2021.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja. Mus observert i krypkjeller, feller og museskremmer satt opp. Skjeggkre observert, sprayet langs alle vegger og satt opp feller, ikke observert etter.

- Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja

- Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av

faglærte?

Ja. Rørarbeid på vaskerom og bytte av deksler på stikkontakter og lysbrytere på 2 av soverommene og gangen.

### Moderniseringer og påkostninger

Utførte arbeider og oppgraderinger:

Stue / kjøkken

Åpnet vegg mellom kjøkken og stue og etablert barløsning (2020, utført av eier).

Vegger helparklet og malt (2020, utført av eier).

Ny laminat på gulv (2020, utført av eier).

Fliser montert over benkeplate ved bardisk og bak komfyr (2020, utført av eier).

Tak helparklet og malt (2020, utført av maler).

Installert varmemfolie i gulv, samt utskifting av stikkontakter og brytere (2020, utført av Nordengen Elektro).

Ny trådløs styring til downlights (tilkoblet av elektriker, programmert av eier) (2020).

Montert veggventiler (år ikke oppgitt, utført av eier).

Gang / entré

Vegger helparklet og malt (2021, utført av eier).

Tak malt (2021, utført av eier).

Ny laminat lagt over eksisterende varmemfolie (2021, utført av eier).

Utskifting av stikkontakter og brytere (2021, utført av eier).

Ny entrédør (2021, utført av eier).

Fjernet vegg/dør i vindfang (2021, utført av eier).

Nye innerdører til alle rom (2021, utført av eier).

Soverom (hoved)

Montert gips på vegger, sparklet og malt (2023, utført av eier).

Ny laminat på gulv (2023, utført av eier).

Tak malt (2023, utført av eier).

Utskifting av stikkontakter og brytere (2023, utført av eier).

Montert veggventil (2023, utført av eier).

Montert spileplater (2023, utført av eier).

Vaskerom

Revet til reisverk (2022, utført av eier).

Isolert innervegger (2022, utført av eier).

Montert nye elektriske punkter (2022, utført av Nordengen Elektro).

Etablert nytt røropplegg for vaskemaskin (vann og avløp)

(2022, utført av rørlegger – vennetjeneste).

Montert nytt sluk (2022, utført av rørlegger – vennetjeneste).

Montert Fibo-plater på vegger (2022, utført av eier).

Lagt våtromsbelegg på gulv med ca. 15 cm oppbrett (2022, utført av eier).

Tak malt (2022, utført av eier).

Montert baderomsvifte (2022, utført av eier).

Soverom 2 og 3

Vegger og tak malt (2022, utført av eier).

Montert veggventil (2023, utført av eier)

Garasje / carport

Montert ny utvendig kledning (2022, utført av eier).

Etablert nytt rekkverk på takterrasse (2022, utført av eier).

Montert ny dør (2022, utført av eier).

Garasjeport fjernet og ombygget til carport (2021, utført av eier).

Etablert delevegg mellom carport og bod (2022, utført av eier).

Kledning malt (2022, utført av eier).

Pusset mur innvendig (2022, utført av eier).

Installert elbillader og belysning inne/ute (2021, utført av Nordengen Elektro).

Utvendig

Malt fasader (2021, utført av eier).

Malt grunnmur (2021 og 2025, utført av eier).

Byttet takstige (2024, utført av eier).

Byttet rekkverk mot nord og vest (2022, utført av eier).

Hybel

Byttet termostat til varmekabler i entré (2021, utført av EBR Elektro).

Byttet kjøkkeninnredning (2026, utført av eier).

Malt vegger i stue (2026, utført av eier).

### Innhold

1. etasje: Entré, gang, bad/wc, vaskerom, 3 soverom, stue, kjøkken.

Underetasje: Entré/gang, soverom, bad/wc, stue/kjøkken.

Stor uinnredet del av kjeller på ca 50 kvm med takhøyde fra 50-300 cm med synlig fjell og adkomst fra utsiden. Gir meget god lagringsplass og en fin mulighet til å utvide boligarealet ved behov.

Garasje med elbil lader, bod på 7m<sup>2</sup> og terrasse ovenfor.

### Areal

Enebolig

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 37 kvm

Total BRA: 37 kvm

1. etasje

BRA-i: 92 kvm

Total BRA: 92 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 87 kvm

Garasje med bod

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 7 kvm

Total BRA: 7 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 22 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

### Standard

#### HOVEDETASJE

##### Entré:

Velkommen inn til en lys og romslig entré med god plass til å henge fra seg ytterjakken og sette fra seg skoene før du går videre inn.

Gang/entré er oppgradert med blant annet ny entrédør og nytt laminatgulv lagt over eksisterende varmemetall i 2021. I tillegg er vegg og dør i det tidligere vindfanget fjernet, noe som gir en mer åpen og luftig romfølelse. Det ble også montert nye spilleplater i 2023.

##### Stue:

Lettmøblert stue med god plass til stor sofagruppe, spiseplass og annet møblement. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gjør at man samtidig kan nyte utsikten fra sofakroken. Skyvedør i PVC ut til et fantastisk og solrikt uteareal. Vedlikeholdsfrie vinduer i PVC med 3-lags glass i hele huset. Stuen har downlights i himling og vegger i lune farger, som skaper en varm og innbydende atmosfære. Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik terrasse på 49 kvm. Perfekt for sosiale sammenkomster og utendørs opphold.

##### Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen etter at vegg mellom kjøkken og stue ble åpnet opp og det ble etablert en praktisk barløsning i 2020. Dette gir en moderne planløsning med god flyt mellom rommene.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er flislagte flater over benkeplate ved bardisk og bak komfyr. Kjøkkenet er utstyrt med enkel stålkum med ettgreps blandebatteri, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kaffemaskin.

I forbindelse med oppgraderinger i 2020 er det lagt nytt laminatgulv, samt helsparklede og malte vegger og tak. Det er installert varmemetall i gulv og foretatt utskifting av stikkontakter og brytere. Downlights er oppgradert med ny trådløs styring.

##### Bad:

Flislagt badrom med elektriske varmekabler i gulv og malt himling. Badet er utstyrt med en slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett og badekar med dusjmuligheter og skjermvegg i glass.

##### Vaskerom:

Vaskerommet fremstår som praktisk innredet med

baderomsplater på veggene og malt tak. Rommet har enkel innredning samt opplegg for vaskemaskin, og er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte på yttervegg. Rommet ble oppgradert i 2022 og rehabilitert ned til reisverk. I den forbindelse ble innervegger isolert, det ble etablert nytt rørapplegg for vaskemaskin, og nytt sluk ble montert. Det er lagt våtromsbelegg på gulv med ca. 15 cm oppbrett, og veggene er kledd med Fibo-plater. Taket er malt, og det er installert baderomsvifte.

Ønsker du mer plass til deg selv? Opprinnelig gikk trappen ned til underetasjen der hvor dagens vaskerom er etablert. Ved reetablering av trapperom kan det etableres f.eks ekstra soverom, tv-stue og eller vaskerom. (krever selvsagt søknad og godkjenning fra kommunen)

##### Soverom:

Boligen har tre soverom i hovedetasjen godt egnet for en familie, med fleksible bruksmuligheter. Rommene har gode møbleringsmuligheter med plass til seng og garderobe, og egner seg også godt som barnerom, kontor eller gjesterom ved behov.

To av soverom er oppgradert med nymalte vegger, som gir et lyst og moderne preg. Det er også montert veggventil, som bidrar til et bedre inn klima.

#### UNDERETASJE - DEL BENYTTET TIL UTLEIE

I underetasjen er det innredet en hybel med egen inngang. Det gjøres oppmerksom på at enheten ikke er godkjent som selvstendig boenhet og rom er ikke godkjent for varig opphold. Det er ikke omsøkt bruksendring.

Består av entré/gang, soverom, bad samt stue med åpen kjøkkenløsning. Vindusflater gir godt med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Det er varmekabler i gulvene i hele underetasjen. I tillegg er det gjort oppgraderinger med ny termostat til varmekabler i entré i 2021, samt nymalte vegger i stuen i 2026.

##### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, oppgradert i 2026. Det er flislagte flater mellom over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med enkel stålkum med ettgreps blandebatteri samt kjøkkenventilator med kullfilter.

##### Bad:

Bad med malt betonggulv, flislagte vegger og himlingsplater. Rommet er innredet med servant i enkel innredning med ettgreps blandebatteri, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekksvifte på vegg.

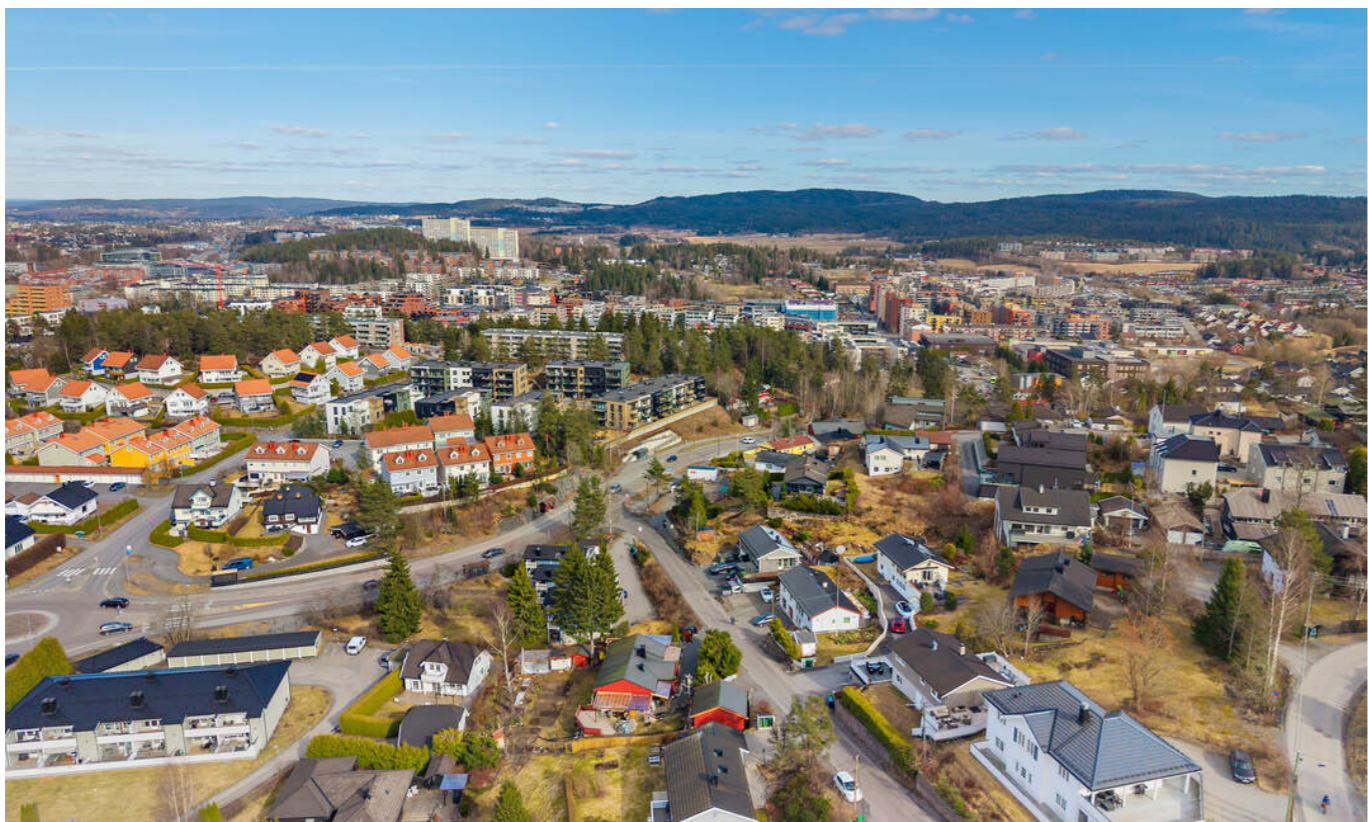
#### Parkering

Parkering i garasje for en bil samt parkering på egen tomt til 3 biler. Mulighet for å lade elbil.





# PLANTEGNINGER



## PLANTEGNINGER

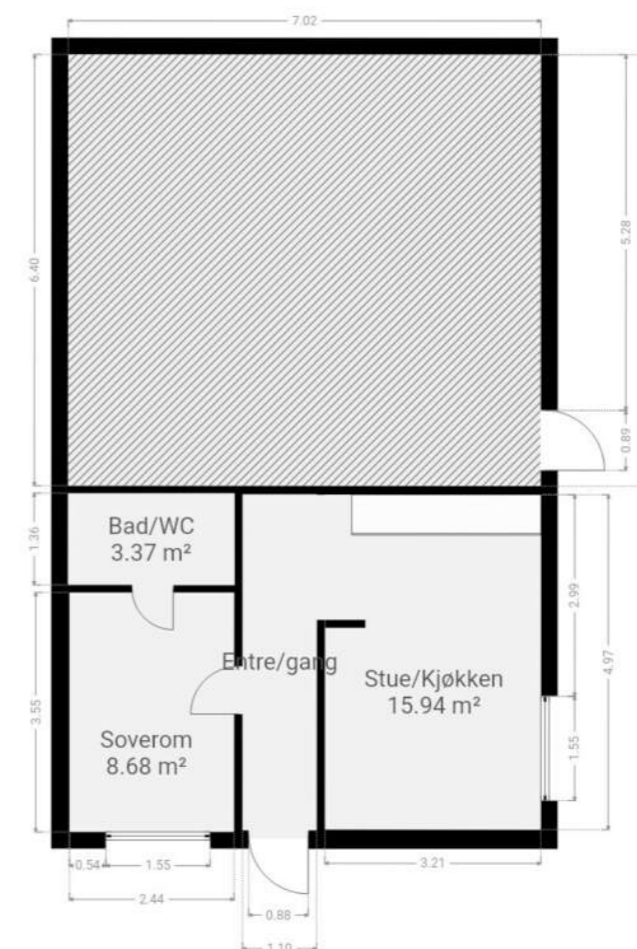
Hovedetasje



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.

## PLANTEGNINGER

Underetasje



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer 26986403

### Formuesverdi primær

1.950.685,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

7.802.740,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026:  
Feie/tilsynsgebyr: kr 653,00  
140 l renovasjon: kr 2948,40  
Fastledd renovasjon: kr 3482,50  
Vanngebyr: kr 7498,57  
Avløpsgebyr: kr 9066,60

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

### Kommunale avgifter

23.649,- for 2026

### Eiendomsskatt

5.325,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Utrekning:  $((\text{boligverdi} * 0.7) - \text{bunnfradrag}) * \text{skattesats} = \text{eiendomsskatt per år}$ .  
Regnestykket for din bolig:  $((7\,750\,000 \text{ kr} * 0.7) - 100\,000 \text{ kr}) * 0.001 = \text{kr } 5\,325 \text{ per år}$ .  
Det tas forbehold om at det kan forekomme endringer.

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.  
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.  
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 28.04.1981.  
Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998.  
Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.  
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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen, datert 19.12.1980.  
Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen.

I underetasjen har hobbyrom blitt gjort om til kjøkken/stue, vaskerom er gjort om til soverom, og rommet markert med "klær" på byggetegninger er gjort om til bad/wc.  
Byggetegninger fra 1. etasjen samsvarer med dagens bruk.  
Det foreligger godkjente byggetegninger av garasjen, datert 04.03.2004.  
Det foreligger godkjente byggetegninger av ny terrasse, datert 04.10.2005.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 28. april 1981

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/99/306:  
13.05.1983 - Dokumentnr: 3416 - Best om garasje/parkering  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:245  
Bestemmelse om vedlikehold  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.02.1988 - Dokumentnr: 1112 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om ikke å kreve kommunen for erstatning

16.01.1995 - Dokumentnr: 742 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:245  
Bestemmelse om vedlikehold og snømåking

10.12.1979 - Dokumentnr: 8473 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3222 Gnr:99 Bnr:62  
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1761283 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0230 Gnr:99 Bnr:306

01.01.2024 - Dokumentnr: 168110 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3029 Gnr:99 Bnr:306

17.01.1995 - Dokumentnr: 766 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:35  
Best om vedlikehold og snømåking

### Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Vallerud (plan-ID 1976009).  
Reguleringsplan regulerer et delareal på 535 kvm til frittliggende småhusbebyggelse. 01.10.1976  
Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel med ikrafttredelse 15.03.2023. Et delareal på 535 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.  
Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (ID 2024004), som har status som planforslag.

### Vei/Vann/Avløp

Asfaltert adkomst fra Gamleveien via Falkeveien. (privat adkomst fra Falkeveien til bolig)  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger til kommunal påkobling vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til.  
Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### Adgang til utleie

Den del av boligen som idag fremstår som en utleiedel, er ikke godkjent for varig opphold. Eventuell søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.  
Nåværende leieforhold utløper 1.juli

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 kjøper 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.

## Kjerneinformasjon

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Torsdag, 9. april 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

7 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
193 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
194 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
212 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
7 944 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
7 962 740,00 (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.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvirering 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.

## Kjerneinformasjon

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

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

### Boligselgerforsikring

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



# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

Enebolig  
Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
LØRENSKOG kommune  
gnr. 99, bnr. 306

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 129 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026    Rapportdato: 26.03.2026    Oppdragsnr.: 20000-1851    Eiendomsverdi ref nr: IE5976  
Autorisert foretak: Verdico AS    Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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



Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 2 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
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, annek, 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 lovighet (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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 3 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1981 og er med det ca 45 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 45 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

### Enebolig - Byggeår: 1981

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål og plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Kommentar;

Ved tilfeldig kontroll, ble det ikke avdekket lusinger, som er musesikring på slik type panel.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til konstruksjonen fra luke i himlingen på et soverom.

#### Kommentar;

Delene av loftet med gulv var på befaringsstidspunktet i stor grad benyttet til lagring. Det var heller ikke gangbart gulv på konstruksjonen. Dette medførte begrenset fremkommelighet og redusert visuell kontroll av takkonstruksjonen. Det er kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige og synlige flater eller flytting av lagrede eiendeler. Områder bak og under lagrede gjenstander, samt områder uten gangbart gulv er ikke kontrollert.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte hovedytterdører.

#### Kommentar;

Døren i hoveddelen ble skiftet av dagens eier i 2021. Døren til hybelen, finner jeg ingen tydelig datering i.

Bygningen har malt hovedytterdører.

#### Kommentar;

Døren til boden i carporten er fra 2022 og døren til krykkjelleren har ukjent alder.

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC.

Terrasse i trevirke fundamentert på lettbetongblokker mot fjell. Adkomst fra stue, inngangsparti og hage.

Terrasse i trevirke fundamentert på lettbetongblokker mot fjell. Adkomst hagen.

Terrasse over carport utført med dekke av betong/lettbetong. Overflaten er tekket med skifer. Det er etablert beslag og takrenner for bortledning av vann. Rekkverk er utført i trevirke. Konstruksjonen fungerer som tak over underliggende rom (carport/bod), og stiller derfor krav til tett sjikt og kontrollert vannavrenning.

Tretrapper med adkomst fra carport til boligen, samt på boligens vestsida fra gressplen til terrassen.

### INNENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og malte overflater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

#### Kommentar;

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp av tidligere eiere, og dagens eier. Overflater fremstår i generelt god stand, og med helt normal slitasje.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

#### Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje og mellom gangen og stue/kjøkkenet i underetasjen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 15 punkter i hver etasje.

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i kjelleren.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ytterhjørnet på soverommet i underetasjen.

#### Kommentar;

Det tas hull ett sted i utføringen. Dette tas i området hvor det er mulighet og jeg anser sannsynligheten som størst for fukt. Selv om hulltaking og måling ikke avdekket fuktighet i dette området, friskmeldes ikke hele konstruksjonen automatisk. Det vil alltid være en sjanse for at det er fuktighet andre steder i en slik utføring.

Bygningen har krykkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

#### Bad/WC;

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Veggmontert toalett. Badekar med dusjmuligheter og skjermvegg i glass. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fra flislagt gulv ved terskelen og til forkant badekar, er det 20 mm nivåforskjell. Avstanden er ca 200 cm. Det er en forhøyet terskel ved døren med synlig oppbrett av membran bak.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende badekaret.

Vaskerom;  
Gulvbelegg, flisplater på vegger og malt himling.  
Enkel innredning. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Rommet ble oppgradert av dagens eier som egeninnsats.

Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det ble utført indikative fuktøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Bad/wc-hybel;  
Malt betonggulv, flislagte vegger og himlingsplater  
Slett lys innredning med servant og ettgrens blandebatteri.  
Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på veggen over toalettet.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Badet har ukjent alder og det umulig å vite hvilken forskrift som skal legges til grunn.

Kommentar til badet;  
Selv om det er gjort en vurdering av badet som helhet er alderen ukjent. Er badet eldre enn 1997 utløses automatisk TG 3, men så lenge jeg ikke vet alderen, eller det er åpenbart at det er det.

Vurderer jeg bygningsdel for bygningsdel. Overordnet mener jeg badet må påregnes rehabilitert i årene som kommer. Kostnader med å rehabilitere et bad på denne størrelsen vil antagelig ligge rundt 300 000,- 400 000,-.

Det er målt nivåforskjell fall ferdig gulv ved terskel mot dusjkabinettet. Det er ca 20 mm fra dette området og til forkant dusjkabinettet. Det er ikke mulig å måle helt frem til sluket på grunn av plasseringen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning våtsonen og så nært dusjkabinettet jeg kom.

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Hoveddel;  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålrum med ettgrens blandebatteri. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kaffemaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hybel;  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flislagte flater mellom over og underskap. Enkel stålrum med ettgrens blandebatteri. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kommentar;  
Kjøkkenet er brukt, men er satt inn av dagens eier i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)  
Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran ved varmtvannsberederen i krypkjelleren

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom friskluftventiler på soverommene og i stuen/kjøkkenet. Forserte avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Luft/luft varmpumpe.

Kommentar;  
Ukjent alder på varmpumpen. Ingen datering på utvendig eller innvendig del.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i krypkjelleren. Ingen synlig datering, men kan stamme fra byggeåret.

Hovedsikring. strømmåler og automatsikringer i skapet på kjøkkenet. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. 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.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)  
Det er byggegrunn av fjell. Synlige fjell i krypkjelleren.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 6 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

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.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur er av betong og lettbetong, samt en mindre støttemur i trevirke.

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. Terreng 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.

Kommentar;  
Fallforhold ved grunnmur synlige deler av grunnmuren er basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassene. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;  
Rekkverkshøyde.  
Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;  
Avvik i åpninger på rekkverk.  
Avvik i rekkverkshøyder.  
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Støttemurer;  
Sikkerhet.

Innvendige trapper;  
Rekkverkshøyde.  
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.  
Mangler håndløper i trappen.  
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;  
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;  
Slukkeutstyr  
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødssituasjon.

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

**Lovlighet**

[Gå til side](#)

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

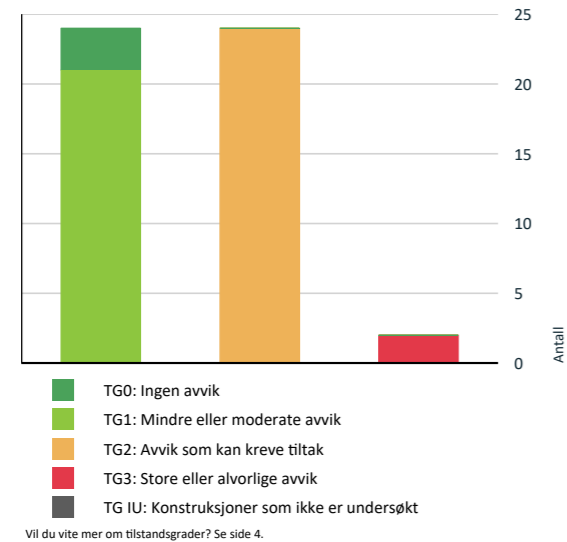
Side: 7 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

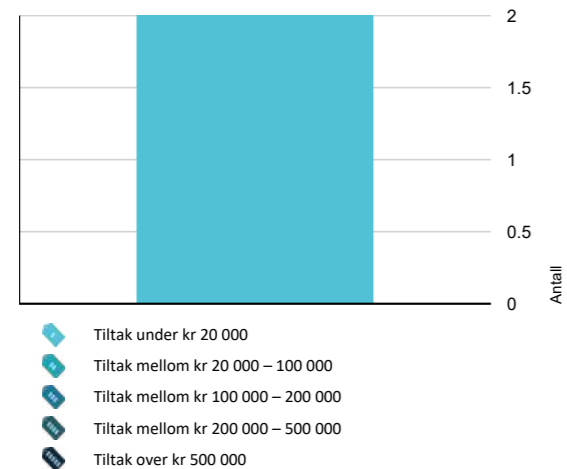
Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekræftelsen 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 befaringdagen.

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, bearbejdes, 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

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

### Enebolig

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 8 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdør- Bod/carport/krypkj. [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [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 > Terrasser i trevirke [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasse over carporten [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger Kobber [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 9 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

Byggeår  
1981

### UTVENDIG

#### TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

##### Vurdering av avvik:

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

Taktekking består av shingel fra ca. 1981. Tekkingen har passert forventet brukstid. Ved befaring fremstår taket generelt uten synlige lekkasjer, men det er registrert enkelte spiker som har arbeidet seg opp gjennom tekkingen.

Videre fremstår shingelen som sprø, noe som er typisk for eldre takteking og indikerer nedbrutt materiale og redusert fleksibilitet.

##### Konsekvens/tiltak

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

Alder gjør at tekkingen har blitt tørr og sprø, og den tåler dermed mindre før den sprekker opp. Spiker som har begynt å komme opp kan også gi åpninger hvor vann kan trenge inn.

Det må påregnes tiltak på taket. Mindre utbedringer kan gjøres på kort sikt, men det bør forventes behov for nytt tak innen relativt nær fremtid.

#### TO 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål og plast.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er ikke registrert funksjonelle feil eller synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det regnet ikke på befaringdagen, så en fullverdig vurdering av funksjonen er vanskelig.

##### Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer. Basert på alderen på takrenner, nedløp og beslag, kan det ikke utelukkes at det blir behov for skifte eller lokale utbedringer av disse som først oppdages etter nedbør.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

#### TO 2 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

##### Kommentar:

Ved tilfeldig kontroll, ble det ikke avdekket lusinger, som er musesikring på slik type panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Dette er synlig dersom man titter opp bak overliggerene på panelene.

##### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 10 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

#### Andre tiltak:

Lusing eller annet tiltak bør etableres for å sikre konstruksjonen bedre mot gnagere.

Manglende musesperre i nedre kant av fasadekonstruksjonen øker risikoen for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, dampspærre og andre bygningsdeler, samt lukt- og hygieneproblemer. Det anbefales å etablere musesperre mellom panel og konstruksjon som tiltak for å redusere inntrenging av gnagere.

#### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

##### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til konstruksjonen fra luke i himlingen på et soverom.

##### Kommentar:

Delene av loftet med gulv var på befaringstidspunktet i stor grad benyttet til lagring. Det var heller ikke gangbart gulv på konstruksjonen. Dette medførte begrenset fremkommelighet og redusert visuell kontroll av takkonstruksjonen. Det er kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige og synlige flater eller flytting av lagrede eiendeler. Områder bak og under lagrede gjenstander, samt områder uten gangbart gulv er ikke kontrollert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noen skjolder ved gjennomføringen. Slike observasjoner gjøres ofte og betraktes som normalt på 44-45 år gamle bygg. Det var ingen tegn til pågående lekkasje på befaringdagen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjolder indikerer at taket tidligere kan ha hatt lekkasje, og det kan ikke utelukkes at enkelte detaljer har vært utette. Det er ikke påvist tegn til pågående lekkasje på befaringdagen. Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Forholdet anses som historisk, men bør holdes under jevnlig oppsikt. Dette er en generell anbefaling da det er knyttet risiko til kaldloft og gjennomføringer i yttertak.



#### TO 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TO 1 Ytterdør-hoveddel og hybel

##### Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører.

##### Kommentar:

Døren i hoveddelen ble skiftet av dagens eier i 2021. Døren til hybelen, finner jeg ingen tydelig datering i.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 11 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### TG 3 Ytterdør- Bod/carport/krypkj.

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører.

#### Kommentar;

Døren til boden i carporten er fra 2022 og døren til krypkjelleren har ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

#### Punkt 1;

Gjelder terskel og deler av karmen til dørbildet i krypkjelleren. (TG 3)

#### Punkt 2;

Begge dørene henger noe og subber/tar lett i karm. (TG 2)

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Punkt 1;

Råteskader medfører svekkelse av materialene og kan over tid føre til ytterligere nedbrytning. I dette tilfellet vurderes forholdet i hovedsak å ha lokal betydning, men utvikling av skaden kan føre til redusert funksjon og tetthet i døren. For å lukke avviket, må døren skiftes.

#### Punkt 2;

Justering av døren er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter dørene å sige, vil disse til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

#### Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Kostnad for utskifting av døren er grovt estimert til under kr 20 000,- ved en enkel utskifting av dør med tilhørende karm og normal tilpasning.

Ved demontering kan det imidlertid avdekkes ytterligere skader i tilstøtende konstruksjoner, herunder i bunnsvill, veggkonstruksjon eller tilstøtende materialer som følge av fuktpåvirkning over tid. Slike forhold vil kunne medføre økt omfang av arbeider og høyere kostnader enn angitt.

Kostnadsestimatet er basert på synlige forhold ved befaring og er ikke å anse som et pristilbud. Endelig kostnad vil avhenge av valgt løsning og tilstand på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 1 Skyve-terrassedør

#### Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Terrasser i trevirke

#### Beskrivelse

Terrasse i trevirke fundamentert på lettbetongblokker mot fjell. Adkomst fra stue, inngangsparti og hage.

Terrasse i trevirke fundamentert på lettbetongblokker mot fjell. Adkomst hagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 12 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

#### Punkt 1;

Terrassen er festet direkte mot yttervegg/kledning (panel). Løsningen gir en tett overgang mellom terrasse og vegg, og gjør området vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

#### Punkt 2;

Terrassene med rekkverk i trevirke fremstår med et generelt behov for vedlikehold. 2 terrassebord er råtnet i skjøten.

#### Punkt 3;

Terrassen mot vest har synlige skjevheter i konstruksjon og rekkverk. Årsaken er trolig bevegelse i fundamenteringen (lettbetongblokker) over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Punkt 1;

Når terrasse festes mot kledning på denne måten, øker risikoen for fuktoppbygging og redusert uttørking i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult bak terrassen, og være vanskelig å oppdage. Dette kan over tid føre til nedbrytning av kledning og bakliggende konstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av området. Ved fremtidig oppgradering bør det vurderes en løsning med bedre avstand og lufting mellom terrasse og yttervegg, samt innfesting i bærende konstruksjon fremfor kledning.

#### Punkt 2;

Det må påregnes gjennomgang av terrasse med rekkverk. Lokale utskiftinger er nødvendig på steder med råteskadde bord før overflatebehandling av trevirket.

#### Punkt 3;

Skjevheter i terrasse og rekkverk kan påvirke både stabilitet og brukervennlighet over tid. Det anbefales å kontrollere fundamenteringen og rette opp konstruksjonen der dette er mulig. Dersom årsaken er bevegelser i grunnen, for eksempel telehiv, vil en enkel oppretting ofte ikke være tilstrekkelig. I slike tilfeller må det påregnes mer omfattende tiltak med forbedring eller utskifting av fundamentering for å oppnå en varig løsning.



### TG 2 Terrasse over carporten

#### Beskrivelse

Terrasse over carport utført med dekke av betong/lettbetong. Overflaten er tekket med skifer. Det er etablert beslag og takrenner for bortledning av vann. Rekkverk er utført i trevirke. Konstruksjonen fungerer som tak over underliggende rom (carport/bod), og stiller derfor krav til tett sjikt og kontrollert vannavrenning.

#### Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 13 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Det er opplyst at vann blir liggende på overflaten, noe som tyder på utilstrekkelig fall mot avrenning. Samtidig er det usikkerhet knyttet til oppbygning og tilstand på tettesjiktet under skiferdekket. Skifer eller fuger er ikke et tett materiale, og konstruksjonen er derfor avhengig av at membranen under fungerer som forutsatt. Det er også registrert/opplyst kalkutslag på grunnmur, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonsutformingen gir økt fare for fuktskader. Stillestående vann og usikkerhet rundt tettesjiktet øker risikoen for at fukt trenger ned i konstruksjonen og videre til underliggende rom. Kalkutslag underbygger at det allerede kan foregå fuktvandring. Skader kan utvikle seg over tid og være skjulte i tidlig fase. Det anbefales nærmere undersøkelser av oppbygning og tilstand på konstruksjonen. For å oppnå en varig løsning må det påregnes tiltak som sikrer tett sjikt og tilstrekkelig fall mot avrenning. Dette vil ofte innebære delvis eller full ombygging av terrasse med ny membran og korrekt oppbygning. Mindre utbedringer vil normalt ha begrenset effekt dersom hovedårsaken ligger i konstruksjonen.

### TO 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Tretrapper med adkomst fra carport til boligen, samt på boligens vestside fra gressplen til terrassen.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappene i uteområdene har synlig slitasje/manglende vedlikehold i trevirket. I tillegg er det registrert skjevheter, noe som tyder på ustabile grunnforhold og bevegelse i underlaget.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre skjevheter eller bevegelser i en utvendig trapp er ikke uvanlig og gir normalt ingen alvorlige konsekvenser for konstruksjon eller bruk. Dersom dette f.eks skyldes telehiv, kan dette over tid påvirke konstruksjonen ytterligere i form av at den kan bli skjev og mer ustabil, men forholdet vurderes ikke som kritisk. Tretrappene bør vedlikeholdes med overflatebehandling for å forlenge levetiden på trevirket.



## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og malte overflater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

#### Kommentar;

Overlater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp av tidligere eiere, og dagens eier. Overflater fremstår i generelt god stand, og med helt normal slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved dunking på enkelte fliser i underetasjen ble det avdekket en hul lyd, som indikerer «bom». Dette betyr at flisene ikke har tilfredsstillende vedheft til underlaget over hele flisens areal. Mangelfull liming under leggingen kan være årsaken. Gjelder 4-5 fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med bom kan over tid løse helt, særlig hvis de utsettes for belastning eller vibrasjoner. Risikoen vurderes som moderat/lav. For å lukke avviket må flisene med bom fjernes og legges på nytt med korrekt liming for å sikre full vedheft til underlaget.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 14 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betongulv mot terrenget i underetasjen.

#### Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje og mellom gangen og stue/kjøkkenet i underetasjen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 15 punkter i hver etasje.

#### 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.

### 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.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

### TO 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

#### Punkt 1;

Det er ikke etablert ildfast plate eller lignende på gulvet foran sotluken.

#### Punkt 2;

Noe slitasje/avskalling av pusslag på pipen utvendig. Avskallinger av pusslag gjør pipen mer eksponert mot vann.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

#### Punkt 1;

Sotlukestein er kompensierende tiltak, som også kan vurderes istedenfor plate ildfast plate under.

#### Punkt 2;

Avskalling av puss gjør pipen mer utsatt for fuktpåvirkning, noe som over tid kan føre til videre nedbrytning av puss og murverk. Ved fuktinntrengning kan frost bidra til ytterligere skader. Det anbefales å utbedre skadet puss og overflatebehandle pipen for å begrense videre nedbrytning. Alternativt kan pipen kles inn med heldekkende beslag, som gir god beskyttelse mot vær og vind og reduserer behovet for fremtidig vedlikehold.

### TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l ytterhjørnet på soverommet i underetasjen.

#### Kommentar;

Det tas hull ett sted i utforingen. Dette tas i området hvor det er mulighet og jeg anser sannsynligheten som størst for fukt. Selv om hulltaking og måling ikke avdekket fuktighet i dette området, friskmeldes ikke hele konstruksjonen automatisk. Det vil alltid være en sjanse for at det er fuktighet andre steder i en slik utforing.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 15 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hultaking foretatt  
24/3-2026



### TO 2 Kryp Kjeller

#### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelig for kontroll som følge av oppbygget gulv. Krypkjellerer er generelt utsatt for fuktpåvirkning, og bruk av trevirke i slike konstruksjoner er uheldig med tanke på fuktrisiko. Det opplyses i egenerklæring at det kan forekomme tilsig av fukt/vann i krypkjelleren ved store nedbørmengder. Dette var ikke synlig for meg under befaringen.

Krypkjeller er fra byggeår og har en løsning som er tidstypisk for oppføringsperioden, uten fuktsperre mot grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Krypkjellerer er generelt å anse som risikokonstruksjoner, spesielt i eldre boliger uten fuktsperre mot grunnen. Selv om det ikke er registrert skader på befaringstidspunktet, kan fuktforhold variere over tid og med årstid.

Det anbefales å sørge for bedre inspeksjonsmulighet til hele krypkjelleren. Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering, terengtilpasning eller fuktsikring av grunnen. Forholdet bør følges opp jevnlig, spesielt i perioder med mye nedbør.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 16 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

#### Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Badekar med dusjmuligheter og skjermvegg i glass. Avtrekksvifte på ytterveggen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TO 1 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 17 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fra flislagt gulv ved terskelen og til forkant badekar, er det 20 mm nivåforskjell. Avstanden er ca 200 cm. Det er en forhøyet terskel ved døren med synlig oppbrett av membran bak.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD/WC

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør gjøres enklere tilgang for normal og periodisk kontroll og rens av sluket. Konsekvensen av å ikke få rens et sluk er oppstuvninger fordi vannet ikke ledes vekk. Dette kan føre til lekkasjer med å følgeskader.



### 1.ETASJE > BAD/WC

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD/WC

#### TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk på ytterveggen. Spalte mellom dørbildet og terskelen.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD/WC

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 18 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende badekaret.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt  
24/3-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Gulvbelegg, flisplater på vegger og malt himling.  
Enkel innredning. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen.

Rommet ble oppgradert av dagens eier som egeninnsats.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 19 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør gjøres enklere tilgang for normal og periodisk kontroll og rens av sluket. Konsekvensen av å ikke få rens et sluk er oppstuvinger fordi vannet ikke ledes vekk. Dette kan føre til lekkasjer med å følgeskader.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte på ytterveggen. Spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 24/3-2026

### UNDERETASJE > BAD/WC

#### Generell

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 20 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Malt betonggulv, flislagte vegger og himlingsplater  
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på veggen over toalettet.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Badet har ukjent alder og det umulig å vite hvilken forskrift som skal legges til grunn.

### Kommentar til badet;

Selv om det er gjort en vurdering av badet som helhet er alderen ukjent. Er badet eldre enn 1997 utløses automatisk TG 3, men så lenge jeg ikke vet alderen, eller det er åpenbart at det er det. Vurderer jeg bygningsdel for bygningsdel. Overordnet mener jeg badet må påregnes rehabilitert i årene som kommer. Kostnader med å rehabilitere et bad på denne størrelsen vil antagelig ligge rundt 300 000,- 400 000,-.

### UNDERETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### UNDERETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det er målt nivåforskjell fall ferdig gulv ved terskel mot dusjkabinettet. Det er ca 20 mm fra dette området og til forkant dusjkabinettet. Det er ikke mulig å måle helt frem til sluket på grunn av plasseringen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Nivåforskjell som ikke oppfyller krav kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.

Avviket vurderes å ha begrenset praktisk betydning slik rommet brukes i dag, da dusjkabinettet begrenser vannbelastningen på gulvet. Løsningen gir likevel redusert sikkerhetsmargin ved eventuell vannpåvirkning utenfor kabinettet.

### UNDERETASJE > BAD/WC

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Punkt 1;

Det er ikke gitt opplysninger om endringer på tettesjiktet og dette anses derfor å være fra opprinnelig byggeår. (TG 2)

Punkt 2;

På grunn av slukets plassering/dusjkabinettet. Har jeg ingen adkomst for å undersøke sluket. Rommet er så lite og med innredning på vegger, er det umulig å flytte kabinettet nok til å få undersøkt sluket. Det gjør at det heller ikke er normal enkel adkomst for jevnlig rens av sluket. Som følge av dette, er det noe risiko knyttet til dette punktet. (TG 3)

### Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 21 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Punkt 1;

Når både tettesjikt og sluk nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer – særlig siden det ikke kan dokumenteres fagmessig utførelse. Selv om det ikke er registrert synlige lekkasjesymptomer per i dag, anbefales hyppig oppfølging av våtrommet i årene som kommer. Eventuelle tegn til uønsket fukt eller lukt bør følges opp umiddelbart. Ved fremtidig oppussing bør det legges til grunn at full rehabilitering med ny membran og nytt sluk er nødvendig for å møte dagens krav til tetthet i våtsoner.

Punkt 2;

Optimalt vil det holde å fjerne dusjkabinettet og erstatte med dusjvegger i glass e.l. Dette vil sikre adkomst til sluket, men underliggende sluk og membran gammelt og det vil være uansvarlig å anbefale en slik løsning. Basert på aldersopplysninger er det påregnelig med rehabilitering av badet i årene som kommer. Dette innebærer anbefaling om skifte av sluk og membran også. Om badet ikke pusses opp, må sluket renses 3-4 ganger pr år. Det anbefales også å fortsette dusjing i dusjkabinettet.

Optimalt vil det holde å fjerne dusjkabinettet og erstatte med dusjvegger i glass e.l. Dette vil sikre adkomst til sluket, men det er ikke dokumentert at veggene er konstruert for å tåle belastningen av dusjingen og det vil være uansvarlig å anbefale en slik løsning.

Kostnadsestimat (med forbehold):

Det er lagt til grunn at enkleste tiltak for å etablere tilgang til sluk vil være demontering av eksisterende dusjkabinett. Et slikt tiltak vurderes isolert sett å kunne gjennomføres innenfor et begrenset kostnadsnivå (anslagsvis under kr 20 000).

Det presiseres imidlertid at dette ikke nødvendigvis gir en fullgod og varig løsning. Dersom dusjkabinettet fjernes og erstattes med dusjvegger eller åpen dusjløsning, vil dette utløse behov for vurdering av våtrommets oppbygning, herunder fallforhold, tettesjikt og fuktsikring. Det foreligger ikke dokumentasjon på at vegger og gulv er egnet for direkte vannbelastning.

Ved behov for etablering av ny tett våtsone, herunder oppgradering av membran og fallforhold, må det påregnes vesentlig høyere kostnader enn det enkle tiltaket nevnt over.

Endelig kostnad vil avhenge av valgt løsning, teknisk tilstand på underliggende konstruksjoner og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes ved demontering.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### UNDERETASJE > BAD/WC

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Og døren. Typiske svelleskader på innredningen sider mot gulvet og på døren mot terskelen. Oppstår som følge av fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting vurderes av ny eier. Det er likevel viktig å redusere fuktbelastningen i rommet, slik at slike skader ikke får oppstå og utvikle seg. Riktig temperatur og ventilasjon er viktige forhold som påvirker rommet og bygningsdeler negativt om det ikke benyttes hyppig.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 22 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD/WC

#### TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte på veggen over toalettet.

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 avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest 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. Rommet har ikke en slik løsning, og med lukket dør vil luft sirkulasjonen være begrenset.

Ved manglende tilluft fungerer avtrekket dårligere, og fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader på innredninger og utstyr.

### UNDERETASJE > BAD/WC

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning våtsonen og så nært dusjkabinettet jeg kom.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt  
24/3-2026

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 23 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TO 1 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kaffemaskin.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TO 1 Avtrekk

###### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



#### UNDERETASJE > KJØKKEN

##### TO 1 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flislagte flater mellom over og underskap. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri.

###### Kommentar;

Kjøkkenet er brukt, men er satt inn av dagens eier i 2026.

#### UNDERETASJE > KJØKKEN

##### TO 2 Avtrekk

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 24 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kullfilterventilator uten andre luftemuligheter utover åpning av vindu gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert inneklimate. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger Kobber

##### Beskrivelse

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran ved varmtvannsberederen i krypkjelleren

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturbelastning, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

Det er vanskelig å få full oversikt over hele røranlegget i boligen. Anlegget består av både eldre og nyere komponenter, og det er uklart i hvilken grad deler er skiftet eller bevart utover arbeidet utført på badet i 1. etasje. For å få en helhetlig oversikt over tilstand og utførelse, anbefales det at en rørlegger gjennomfører en kontroll av både vann- og avløpsrør. Dette bør inkludere vurdering av tilgjengelige installasjoner og gjerne kamerainspeksjon av avløpsrør. Basert på denne gjennomgangen kan rørleggeren gi anbefalinger om nødvendig vedlikehold og eventuelle tiltak.

#### TO 1 Vannledninger -Rør i rør

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet på soverommet tilsøtende badet.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



#### TO 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 25 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

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

Når avløringsrør blir eldre, øker risikoen for sprekke-dannelse, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og belegoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom friskluftventiler på soverommene og i stuen/kjøkkenet. Forserte avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

### TO 2 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Luft/luft varmpumpe.

#### Kommentar;

Ukjent alder på varmpumpen. Ingen datering på utvendig eller innvendig del.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmpumpen fungerer i dag, men ut ifra alder bør det forventes redusert driftssikkerhet og mulighet for plutselige driftsstopper eller svakere varmeeffekt. Komponenter som kompressor og elektronikk er utsatt for slitasje. Regelmessig kontroll anbefales, og utskifting bør vurderes dersom ytelsen svekkes eller feil oppstår.

En luft/luft-varmpumpe 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.

### TO 2 Varmvannstank

#### Beskrivelse

Varmvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i krypkjelleren. Ingen synlig datering, men kan stamme fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmvannstank er over 20 år

#### Punkt 1;

Varmvannsbereder er plassert i krypkjeller uten sluk eller annen form for lekkasjesikring. Plasseringen innebærer at en eventuell lekkasje ikke ledes bort eller varsles om, og rommet er samtidig et rom med begrenset inspeksjon.

#### Punkt 2;

Varmvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

#### Punkt 3;

Varmvannsberederen har passert normalt forventet brukstid for varmvannsberedere, som gjerne ligger på 15–25 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmvannstank.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 26 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

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

#### Punkt 1;

Ved lekkasje fra bereder vil vann kunne bli stående i konstruksjonen og medføre fukt-påvirkning og risiko for skader på tilstøtende bygningsdeler. Begrenset tilgjengelighet kan også medføre at lekkasjer oppdages sent. Det anbefales å etablere tiltak som kan begrense skadeomfang ved eventuell lekkasje, for eksempel lekkasjesensor/varsler eller annen form for overvåking. Jevnlig kontroll av installasjonen anbefales.

#### Punkt 2;

Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brann-sikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

#### Punkt 3;

Berederen fungerer tilsynelatende i dag (varmt vann i springen), men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftsstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

### 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 på kjøkkenet. Jordfeilbrytere på alle kurser. Overspenningsvern. 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.

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.  
**Uvist. Vil anta byggeår**

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

**Nei Har byttet stikk på gang, 2 stk sov , kun byttets stikk til nye ikke gjort om på kabelføringer. Ellers brukt elektriker**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?); varmefolie på stue og kjøkken, montering elbillader, nye stikk på vaskerom, byttet tårnløs styring til spotter i stue. Byttet termostat til gulvarme i hybel, montert stikk til lys i kjeller,**

#### Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

#### Ligger i boligmappa.no tilgang gis før befaring

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?

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 27 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (1980) og delvis oppgradert av tidligere eier og dagens eier. Eier har kun bodd i boligen siden 2020 og har samsvarserklæring for enkelte egne tiltak, og det foreligger noe dokumentasjon for arbeider fra tidligere eiere, men det er opplyst om at det også mangler noe på dette (som sikringskapet). Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er gjennomført el-tilsyn i 2020, ifølge eier, men denne forelå ikke på befaringsdagen, så innholdet/resultatet av denne er ukjent. Deler av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er gitt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

### Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

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.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

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



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 28 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Synlige fjell i krypkjelleren.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

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:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

#### Punkt 1;

Det er ikke registrert opplysninger om utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen. På grunn av byggets alder må det derfor påregnes at dreneringen kan være svekket eller nær slutten av forventet levetid. Tiltak bør vurderes i sammenheng med opplysninger om fuktforhold i krypkjeller og ved grunnmur, samt terrengforhold og overvannshåndtering rundt bygningen.

#### Punkt 2;

Stedvis har grunnmursplasten har topplist (klemlist), men denne er stedvis kuttet og utilstrekkelig festet mot grunnmuren. Løse eller manglende fester kan føre til at listen ikke klemmer plasten godt nok inntil veggen, og det er da økt risiko for at fuktighet kan komme bak grunnmursplasten. Dette svekker funksjonen som fuktsperre/beskyttelse av grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Punkt 1;

Eldre drens-systemer kan ha redusert kapasitet og være mer utsatt funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig ettersyn. Ved første tegn til unormal fukt bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Dersom dreneringen svikter, kan det føre til økt fuktinntrengning i kjeller og på sikt skade på bygningsmaterialer.

#### Punkt 2;

Grunnmursplasten må utbedres og festes korrekt for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader i grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmur er visuelt undersøkt fra utside og innside der den er tilgjengelig. Det ble observert horisontalriss på grunnmuren i krypkjeller mot vest.

Horisontale riss indikerer normalt jordtrykk. Det er ikke kjent når rissene oppstod, men har vært der siden dagens eier overtok og har ikke utviklet seg.

Det ble ellers registrert enkelte småsprekker og riss i muren. Slike sprekker vurderes som aldersrelaterte og typiske for denne type konstruksjon, men kan i kombinasjon med fuktbelastning bidra til lokal forvitring over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uendrede sprekker i lettbetong vurderes ikke å utgjøre risiko for bæreevne eller fuktopptak, men bør følges med på over tid. Dersom sprekkene endrer karakter eller utvider seg, bør fagkyndig kontaktes for vurdering. Sprekkene kan tettes eller overflatebehandles dersom det er ønskelig av estetiske eller praktiske hensyn.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 29 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### TO 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og lettbetong, samt en mindre støttemur i trevirke.

### TO 6 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. Terrengtet 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.

#### Kommentar;

Fallforhold ved grunnmur synlige deler av grunnmuren er basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besikket og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassene. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

### TO 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

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

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømming og selvreng, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 30 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;  
Rekkverkshøyde.  
Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;  
Avvik i åpninger på rekkverk.  
Avvik i rekkverkshøyder.  
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Støttemurer;  
Sikkerhet.

Innvendige trapper;  
Rekkverkshøyde.  
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.  
Mangler håndløper i trappen.  
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;  
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;  
Slukkeutstyr  
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;  
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

#### Radon;

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### Utvendige trapper;

Manglende rekkverk eller annen form for sikring på åpne sider av trappen øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk avskjerming på begge sider der det i dag er åpent, i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.

Åpningene mellom trinn overstiger gjeldende krav og utgjør en viss sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.

#### Støttemur;

Når slike murer mangler rekkverk, øker risikoen for fallulykker betraktelig.

#### Terrasse;

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.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 31 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Bygninger på eiendommen

### Carport med bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 32 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## 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

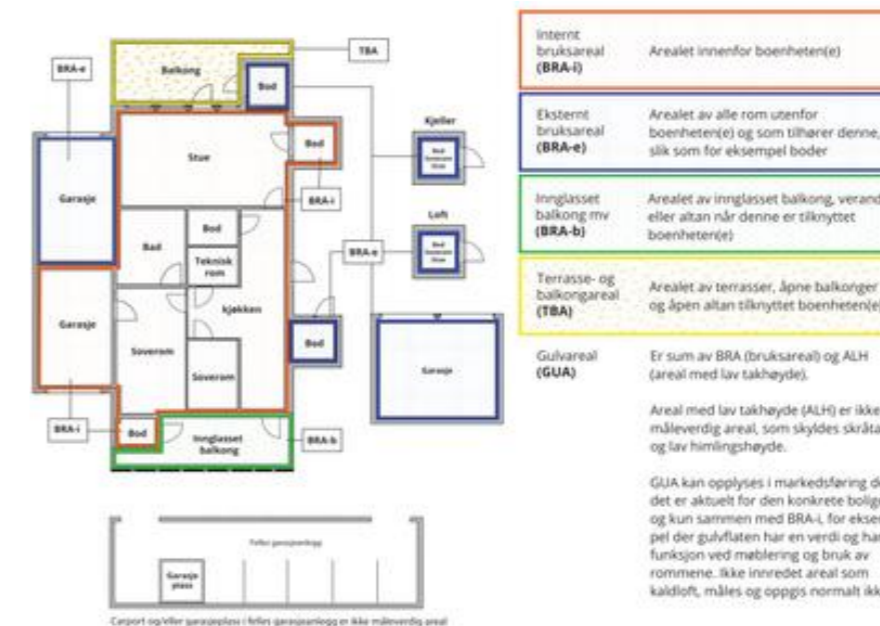
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 33 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	92			92	87
Underetasje	37			37	
<b>SUM</b>	<b>129</b>				<b>87</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>129</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, bad/wc, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Underetasje	Entré/gang, soverom, bad/wc, stue, kjøkken		

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 34 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utførte arbeider og oppgraderinger;

## Stue / kjøkken

Åpnet vegg mellom kjøkken og stue og etablert barløsning (2020, utført av eier).

Vegger helsparklet og malt (2020, utført av eier).

Ny laminat på gulv (2020, utført av eier).

Fliser montert over benkeplate ved bardisk og bak komfyr (2020, utført av eier).

Tak helsparklet og malt (2020, utført av maler).

Installert varmemefolie i gulv, samt utskifting av stikkontakter og brytere (2020, utført av Nordengen Elektro).

Ny trådløs styring til downlights (tilkoblet av elektriker, programmert av eier) (2020).

Montert veggventiler (år ikke oppgitt, utført av eier).

## Gang / entré

Vegger helsparklet og malt (2021, utført av eier).

Tak malt (2021, utført av eier).

Ny laminat lagt over eksisterende varmemefolie (2021, utført av eier).

Utskifting av stikkontakter og brytere (2021, utført av eier).

Ny entrédør (2021, utført av eier).

Fjernet vegg/dør i vindfang (2021, utført av eier).

Nye innerdører til alle rom (2021, utført av eier).

Soverom (hoved)

Montert gips på vegger, sparklet og malt (2023, utført av eier).

Ny laminat på gulv (2023, utført av eier).

Tak malt (2023, utført av eier).

Utskifting av stikkontakter og brytere (2023, utført av eier).

Montert veggventil (2023, utført av eier).

Montert spileplater (2023, utført av eier).

## Vaskerom

Revet til reisverk (2022, utført av eier).

Isolert innervegger (2022, utført av eier).

Montert nye elektriske punkter (2022, utført av Nordengen Elektro).

Etablert nytt røropplegg for vaskemaskin (vann og avløp) (2022, utført av rørlegger – vennetjeneste).

Montert nytt sluk (2022, utført av rørlegger – vennetjeneste).

Montert Fibo-plater på vegger (2022, utført av eier).

Lagt våtromsbelegg på gulv med ca. 15 cm oppbrett (2022, utført av eier).

Tak malt (2022, utført av eier).

Montert baderomsvifte (2022, utført av eier).

## Soverom 2 og 3

Vegger og tak malt (2022, utført av eier).

Montert veggventil (2023, utført av eier).

## Garasje / carport

Montert ny utvendig kledning (2022, utført av eier).

Etablert nytt rekkverk på takterrasse (2022, utført av eier).

Montert ny dør (2022, utført av eier).

Garasjeport fjernet og ombygget til carport (2021, utført av eier).

Etablert delevegg mellom carport og bod (2022, utført av eier).

Kledning malt (2022, utført av eier).

Pusset mur innvendig (2022, utført av eier).

Installert elbillader og belysning inne/ute (2021, utført av Nordengen Elektro).

Utvendig

Malt fasader (2021, utført av eier).

Malt grunnmur (2021 og 2025, utført av eier).

Byttet takstige (2024, utført av eier).

Byttet rekkverk mot nord og vest (2022, utført av eier).

## Hybel

Byttet termostat til varmekabler i entré (2021, utført av EBR Elektro).

Byttet kjøkkeninnredning (2026, utført av eier).

Malt vegger i stue (2026, utført av eier).

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 35 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

**Kommentar:** Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra Lørenskog kommune, men det er registrert avvik mellom godkjent og faktisk bruk.

Del av boligen som benyttes til utleie er på godkjente tegninger angitt som gang, matbod, trapperom, klesrom, vaskerom og hobbyrom. Rommene benyttes i dag til annet formål enn det som fremgår av tegningene.

Endring av bruk fra tilleggsdel til hoveddel (eller motsatt) er søknadspliktig, også der det ikke er utført bygningsmessige endringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på at slik bruksendring er omsøkt eller godkjent.

I 1. etasje er opprinnelig trapperom omgjort til vaskerom.

Konsekvens/opplysning:

Avviket innebærer at deler av boligen kan være benyttet i strid med godkjente tegninger og dermed ikke nødvendigvis er godkjent for dagens bruk. Dette kan ha betydning for blant annet brukstillatelse, rømningsforhold og krav til rom for varig opphold. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen.

#### Carport med bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		7		7	22
<b>SUM</b>		<b>7</b>			<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Bod	

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Kato Malvik Andreas Alfstad Thorsen	Takstingeniør Rekvirent

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	99	306		0	535.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Falkeveien 4 B

#### Hjemmelshaver

Thorsen Andreas Alfstad, Kolstad Iselin Seierstad

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 36 av 40

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Sentralt beliggende i rolig boligstrøk med hovedsaklig villabebyggelse på Rasta. Eiendommen er beliggende tilbaketrukket fra veien og med adkomst via felles adkomstvei som deles med 2 andre boliger. Gode offentlige kommunikasjoner med buss i Gamleveien og Bjørndalsveien. Kort vei til skoler, barnehager og forretninger. Steinerskole like i nærheten, eiendommen har tilhørighet til Benterud Skole. Triaden kjøpesenter er beliggende kort vei unna. Ingen sjenerende trafikkstøy. Gode solforhold. Kort vei til Østmarka med turområde sommer og vinter. Parkering i garasje for en bil samt parkering på egen gårdsplass.

##### Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Gamleveien via Falkeveien. (privat adkomst fra Falkeveien til bolig)

##### 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

Eiet tomt, opparbeidet med plen, prydbusker og diverse annen beplantning.

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 37 av 40

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2026		Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	12.09.1980	Plan, snitt og fasader-bolig	Gjennomgått	2	Nei
Tegning	04.05.2004	Plan, snitt og fasader-garasje	Gjennomgått	4	Nei
Tegning	05.10.2005	Terrasse	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	02.11.2020	Installasjoner av lavtbyggende varmemetode i stue og kjøkken, se vedlagte garantiskjemaer med bilder av installasjonen	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	05.06.2021	Feilsøking på termostat i gang og soverom. Bytte av defekt termostat i gang	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	11.09.2023	Legge opp til 1 stikk og 1 lampe i kjeller.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	19.10.2021	Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	04.04.2022	Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	28.04.1981		Gjennomgått	2	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	20.02.2026	Dato siste feiling 16.12.2022 Dato siste tilsyn 05.10.2016 – Tilsyn uten avvik	Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	Endret betegnelse fra garasje til carport

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

Falkeveien 4 B, 1476 RASTA  
Gnr 99 - Bnr 306  
3222 LØRENSKOG

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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 hammerlektrode 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal 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.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IES976>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20000-1851

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 40 av 40

Lørenskog  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Falkeveien 4B, 1476 RASTA

02 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Falkeveien 4B	Falkeveien 4B	

### 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?

Juni 2020

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.

Hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

### Informasjon om selger

Selger

Thorsen, Andreas Alfstad

Selger

Kolstad, Iselin Seierstad

### Forbehold

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

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette 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**

Montert baderomspanel, lagt nytt våtroms gulvbelegg, byttet sluk. Utført av eier som er byggmester.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Eier - egen innsats

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gulvbelegg og bytte av sluk

### 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Kan komme noe tilsig av fukt/vann i krypkjeller ved store nedbørmengder. Ellers ingen kjente steder

**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**

2021

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Side 2



Faglært  Ufaglært

**4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Maling av fasade på hus. Utført av eier selv.

**4.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.2.2 Årstall**

2022

**4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Montert panelledning på garasjen/carport og malt panelledningen. Samt byttet dør til bod på carport /garasjen

**4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Eier- egen innsats

**4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**4.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.3.2 Årstall**

2022

**4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Byttet til ny entredør

**4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Egeninnsats

**4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

### 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

**Beskriv omfanget**

Kan komme lett tilsig av vann ved store nedbørmengder. Dette er da kun i uinnredet kjeller/krypkjeller

Side 3



**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2020

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Lagt varmemefolie i gulv på stue. Samt byttet deksel på stikk

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Nordengen AS

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2023

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet stikkontakter og brytere på 2 soverom og i gang

**Rør**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2022

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Lagt opp nytt opplegg til vaskemaskin på vaskerom

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjeneste av rørlegger

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Avløp og sluk på vaskerom

**13.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.2.2 Årstall**

2021

**13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet blandedbatteri på kjøkken

**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

**Skjevheter og sprekker**

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



**Sopp og skadedyr**

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

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**  
 Mus observert i krypkjeller, feller og museskremmer satt opp. Skjeggkre observert. Sprayet langs alle vegger og satt opp feller, ikke observert etter.

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

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**  
 Ja  Nei  Vet ikke

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.

Side 6



**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

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**  
 Rørarbeid på vaskerom og bytte av deksler på stikkontakter og lysbrytere på 2 av soverommene og gangen

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**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 26986403**

Side 7

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Iselin Seierstad Kolstad	2026-04-02	Andreas Alfstad Thorsen	2026-04-02
Identification		Identification	
 Iselin Seierstad Kolstad		 Andreas Alfstad Thorsen	

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Iselin Seierstad Kolstad	02/04-2026	BankID OIDC
Andreas Alfstad Thorsen	10:50:15	High
	02/04-2026	BankID OIDC
	10:43:29	High



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



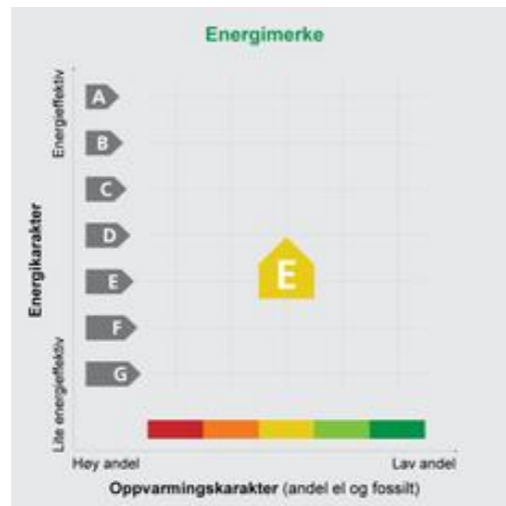
Adresse	Falkeveien 4 B
Postnr	1476
Sted	RASTA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	99
Bnr.	306
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	150679451
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1141894
Dato	06.06.2020

Innmeldt av Truls Hauge

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**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



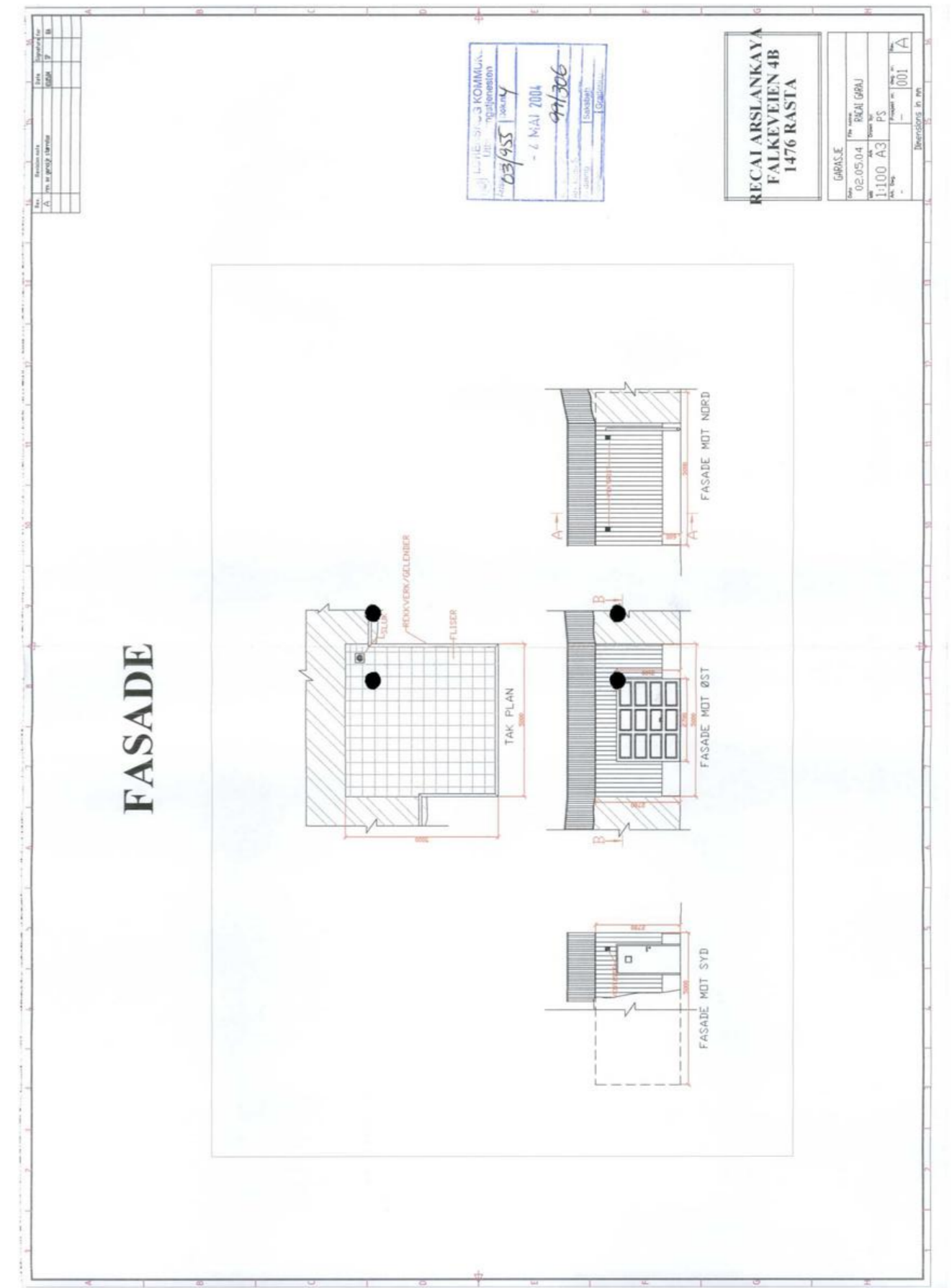
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

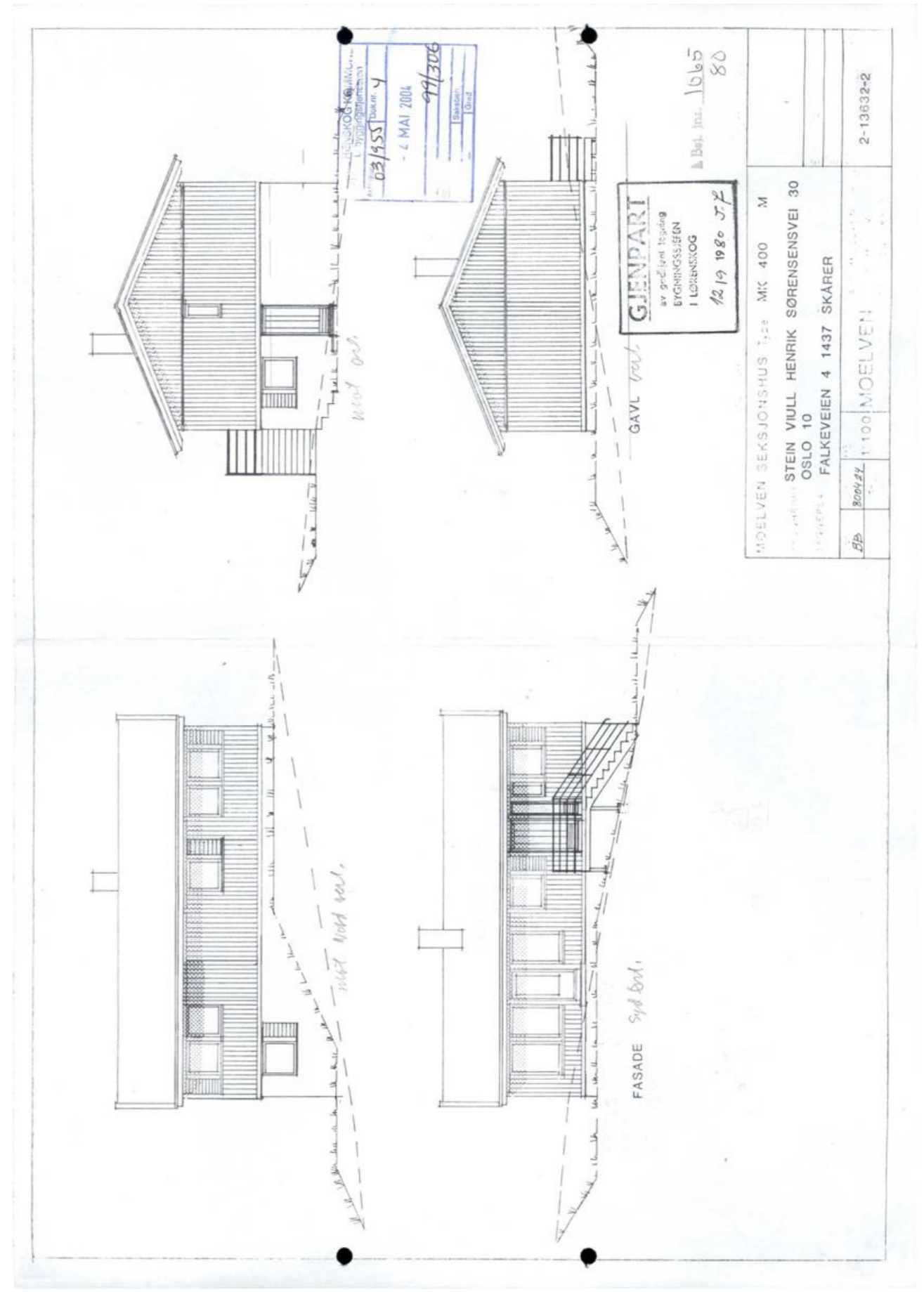
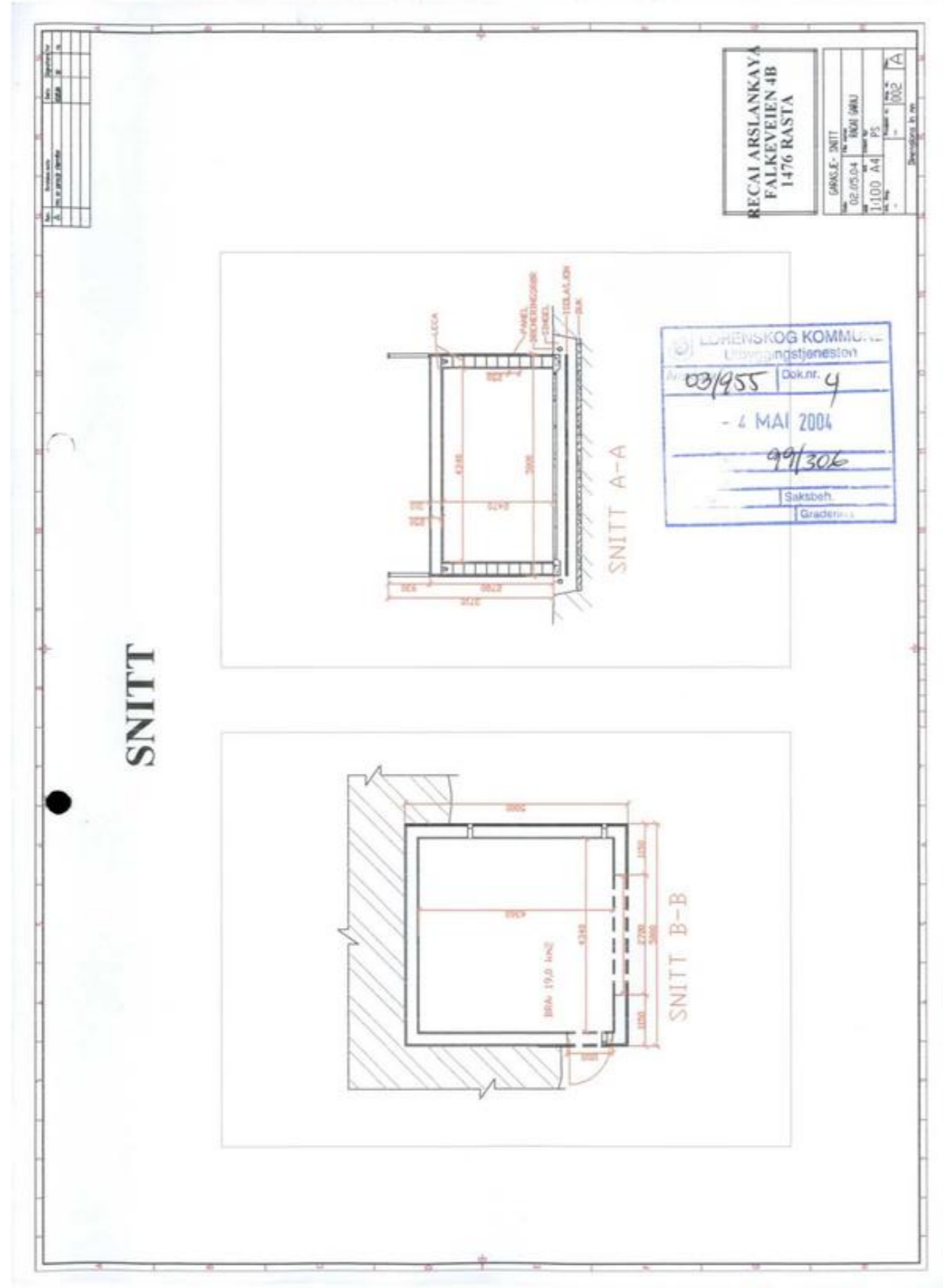
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

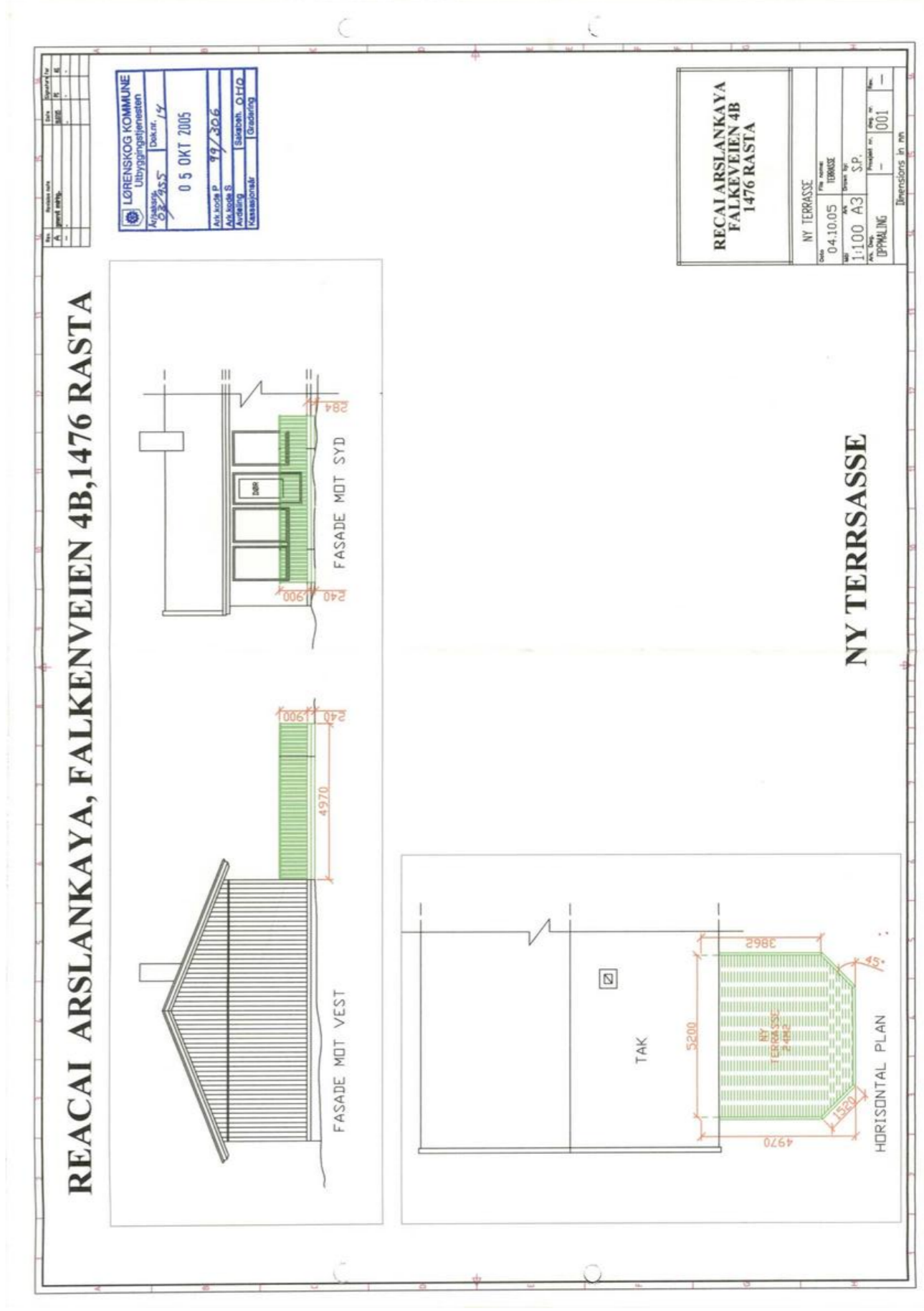
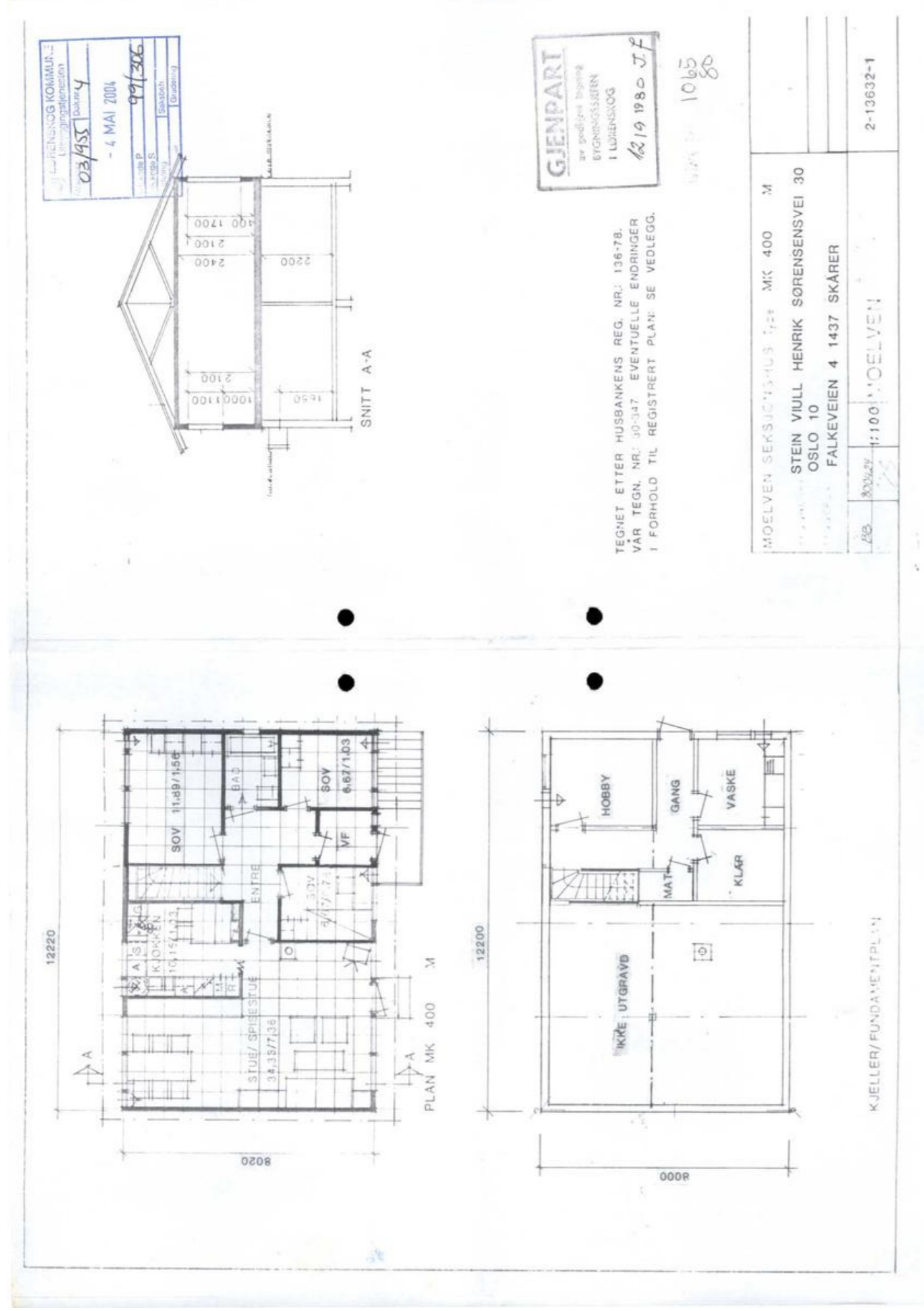
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







28. april 1981

Herr Ola Langklopp,  
v/A/S Moelven Brug,  
Dag Hammarakjølde vei 49,  
OSLO 5.

99/306 GS/aaa

AD: FALKEVEIEN 4 B, GNR. 99 BNR. 306. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 11.3.81 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.  
Kfr. byggemelding jnr. 1065/80.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Montere trapp til 1.etg.
2. Mure pipe.

1.etg.:

3. Montere trapp til kjeller.
4. Mure pipe.

Loft:

5. Isolere lufterledning for kloakk.
6. Mure pipe.

Utvendig:

7. Pusse grunnmur.
8. Montere permanent trapp m/rekkverk til hovedinngang.
9. Montere pipe.
10. Planere og rydde tomten.
11. Montere husnummerskilt.
12. Oppfylle terreng.

-forts.-

-2-

Arbeidene under punkt 5 og 8 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 1.5.82.  
Krav og pålegg fra brannvesenet og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.  
Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.  
Byggearbeidene er registrert igangsatt januar 1981.

e.f. Gullik Strand

Gjenpart:

Fr. Erna Wiull, Henrik Sørensens vei 30, Oslo 10.  
Murmester Frank Aanerud, Storgt. 64, 2000 Lillestrøm.  
Brannvesenet.  
Plankontoret (økonomiseksjonen).  
Kommuneingeniøren (renovasjonsgruppen).  
Rørkontrollen.  
Ligningssjefen, Skårerveien 102, 1473 Skårer.



DAGBOKFØRT 1220 . 06 MAI 1983

13.MAI83 03416  
SØRENSKRIVEREN I  
STRØMMEN

E R K L Ø R I N G

Undertegnede gir herved eier av garasje på eiendommen gnr. 99, bnr. 245, Falkeveien 2 C, rett til å vedlikeholde denne fra min eiendom, gnr. 99, bnr. 306.

Garasjen skal plasseres som godkjent av bygningsmyndighetene i Lørenskog ifølge byggemelding dat. 13.12.82.

Heftelsen kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og blir å overføre til fremtidige eiere.

.....Skjær den 5/5-83.....

.....Noma Mjull.....



DAGBOKFØRT  
88 1112  
08.02.88 01112  
SØRENSKRIVEREN I  
STRØMMEN

E R K L Ø R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 99 bnr. 306, Falkeveien 4 B i Lørenskog, forplikter seg herved til ikke å kreve vegmyndighetene til ansvar for eventuelle skader på garasjen samt ulemper som måtte oppstå på grunn av snøbrøyting og annet vedlikehold av veien.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og blir å overføre til senere eiere.

.....Strømmen den 5/2-88.....

.....Noma Mjull.....



**ERKLÆRING**


**TINGLYST**  
17 JAN. 1995  
NEDRE ROMERIKE  
MERREDSRETT  
DAGBOKNR: 766

Undertegnede gir herved eier av eiendom g.nr. 99 b. nr. 306, Falkevn.4b rett til å benytte eksisterende vei over eiendom g.nr. 99 b.nr. 35. *Hågens veg Kommune*

Eier av eiendom g. nr. 99 b.nr. 306 Falkevn. 4b skal ha vedlikehold og snømåking av vei over eiendom g. nr. 99 b. nr. 35.

Eier av g. nr. 99 b. nr. 306 har ikke tillatelse til å lagre snø på g. nr. 99 b. nr.35.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og blir å overføre til fremtidige eiere.

  
Doknr: 766 Tinglyst: 17.01.1995 Emb. 008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rasta, den 16. 1. 95


*Olaf Nordgård*  
Olaf Nordgård

*Erna Wiull*  
Erna Wiull



**ERKLÆRING**

**TINGLYST**  
16 JAN. 1995  
NEDRE ROMERIKE  
MERREDSRETT  
DAGBOKNR: 742

  
Doknr: 742 Tinglyst: 16.01.1995 Emb. 008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede gir herved eier av eiendom g.nr. 99 b. nr. 245, Falkevn. 2c rett til å benytte eksisterende vei over eiendom g.nr. 99 b.nr. 306. *Norunsveg Kommune*

Eier av eiendom g. nr. 99 b.nr. 245 Falkevn. 2c skal ha vedlikehold og snømåking av vei over eiendom g. nr. 99 b. nr. 306, så sant eiere av g. nr. 99 b. nr. 245 er tilgjengelig.

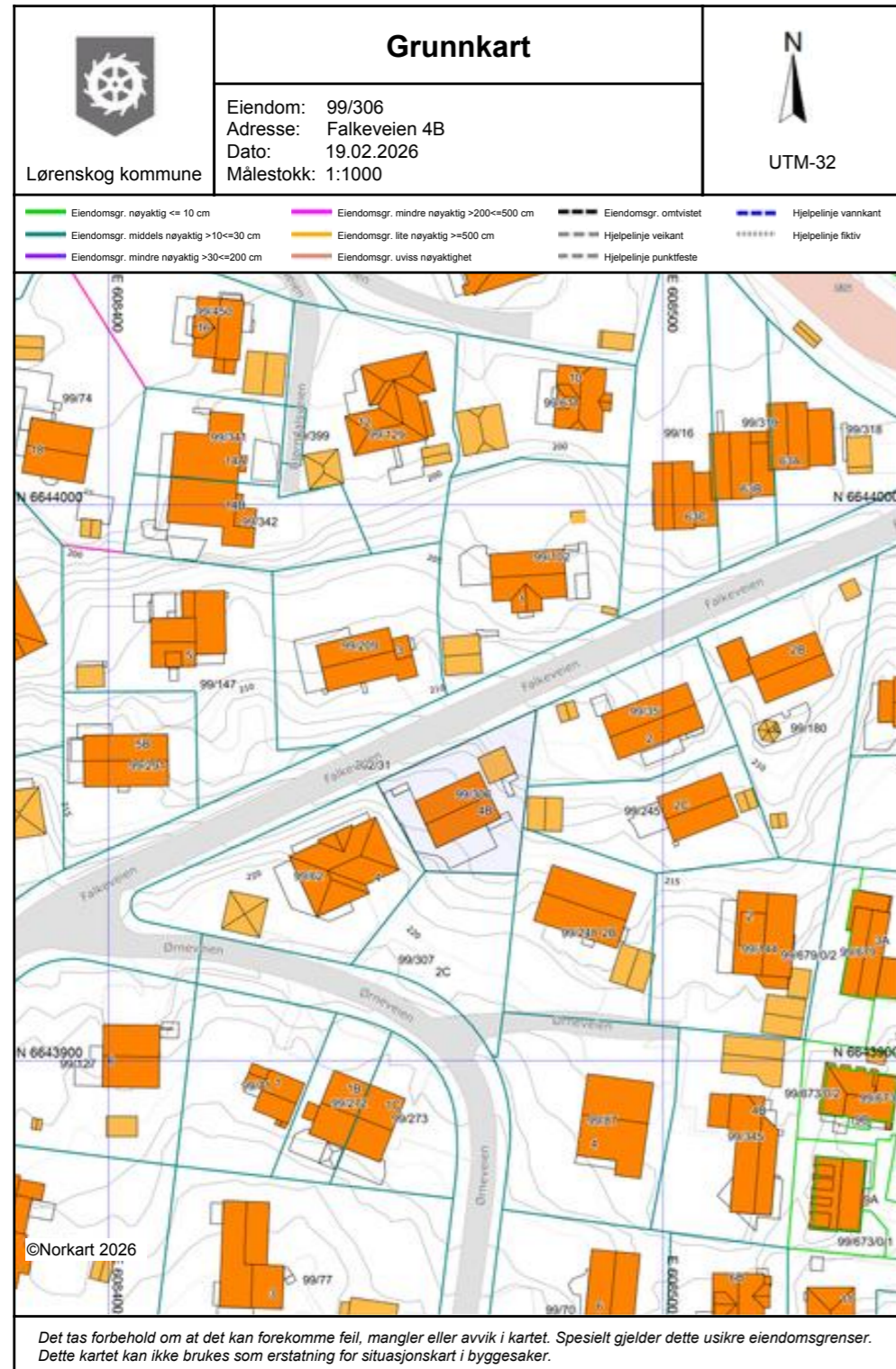
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og blir å overføre til fremtidige eiere.

Rasta, den 11/1-95

*Gry Huseby*  
Gry Huseby

*Harald Huseby*  
Harald Huseby

*Erna Wiull*  
Erna Wiull



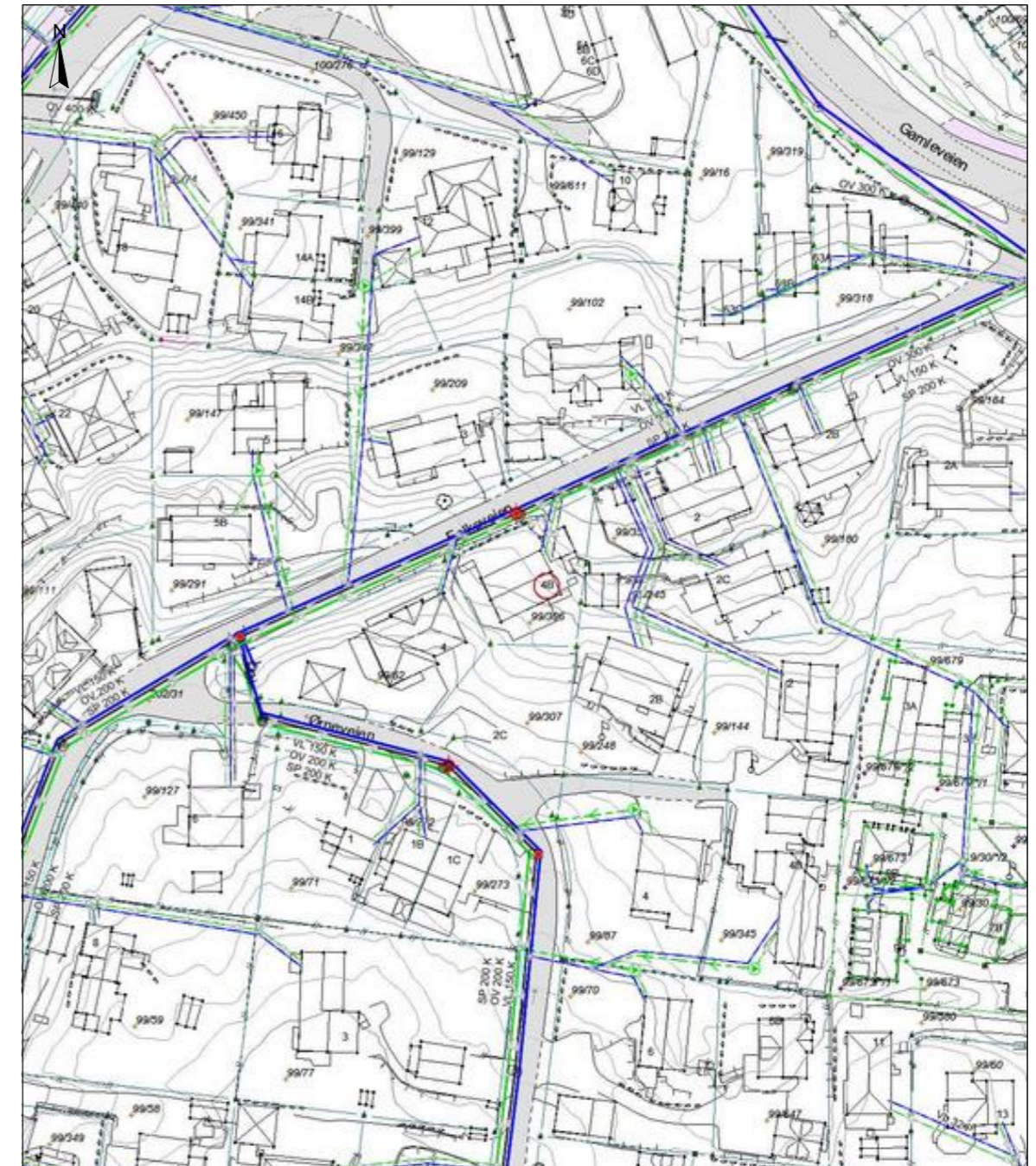
**LEDNINGSKART**

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 99 Bnr.: 306 Adresse: Falkeveien 4B

Vannledning
 Spillvannsledning
 Overvannsledning
 Avløp felles
 Spillvannskanal
 RAI

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



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

# 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 boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

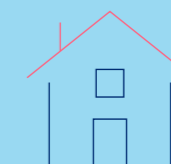
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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 nettannonse, 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:

Falkeveien 4B, 1476 RASTA. Gnr. 99, bnr. 306, i RASTA kommune, oppdragsnr.: 1520260059  
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, 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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



**Truls Hauge**

Daglig leder/Partner/  
Eiendomsmegler MNEF  
930 64 820  
th@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Lørenskog Eiendomsmegling AS**

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