

Østaveien 17



Velkommen til

Østaveien 17



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

RØYKÅS / LØRENSKOG

Innholdsrik og moderne enebolig fra 2019 med høy standard, flott utsikt, gode solforhold, dobbelgarasje og hybel.

Prisantydning	16 500 000,-
Omkostninger	413 850,-
Totalpris	16 913 850,-
BRA-i	287 m²
Totalt BRA	324 m²
Soverom	4
Etasjer	3

Boligtype	Enebolig
Byggeår	2019
Megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Østaveien 17!
- Dette er en unik mulighet til å sikre seg en svært innholdsrik og attraktiv enebolig - som er innflytningsklar. Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i et rolig og veletablert nabolag. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, servicetilbud og naturskjønne omgivelser. Kun 7 min til Lørenskog, 12 min til Lillestrøm og 18 min til Oslo sentrum med bil. Dette er en drømmebolig for enhver barnefamilie!

- 3 bad
- Vedpeis
- Fantastisk utsikt
- Balansert ventilasjon
- Eksklusive materialer
- Dobbelgarasje med el-lader
- Gjennomgående høy standard
- Vaskerom, trimrom og walk-in closet
- Praktisk og familievennlig planløsning
- Flotte uteplasser med optimale solforhold

Arealer og innhold

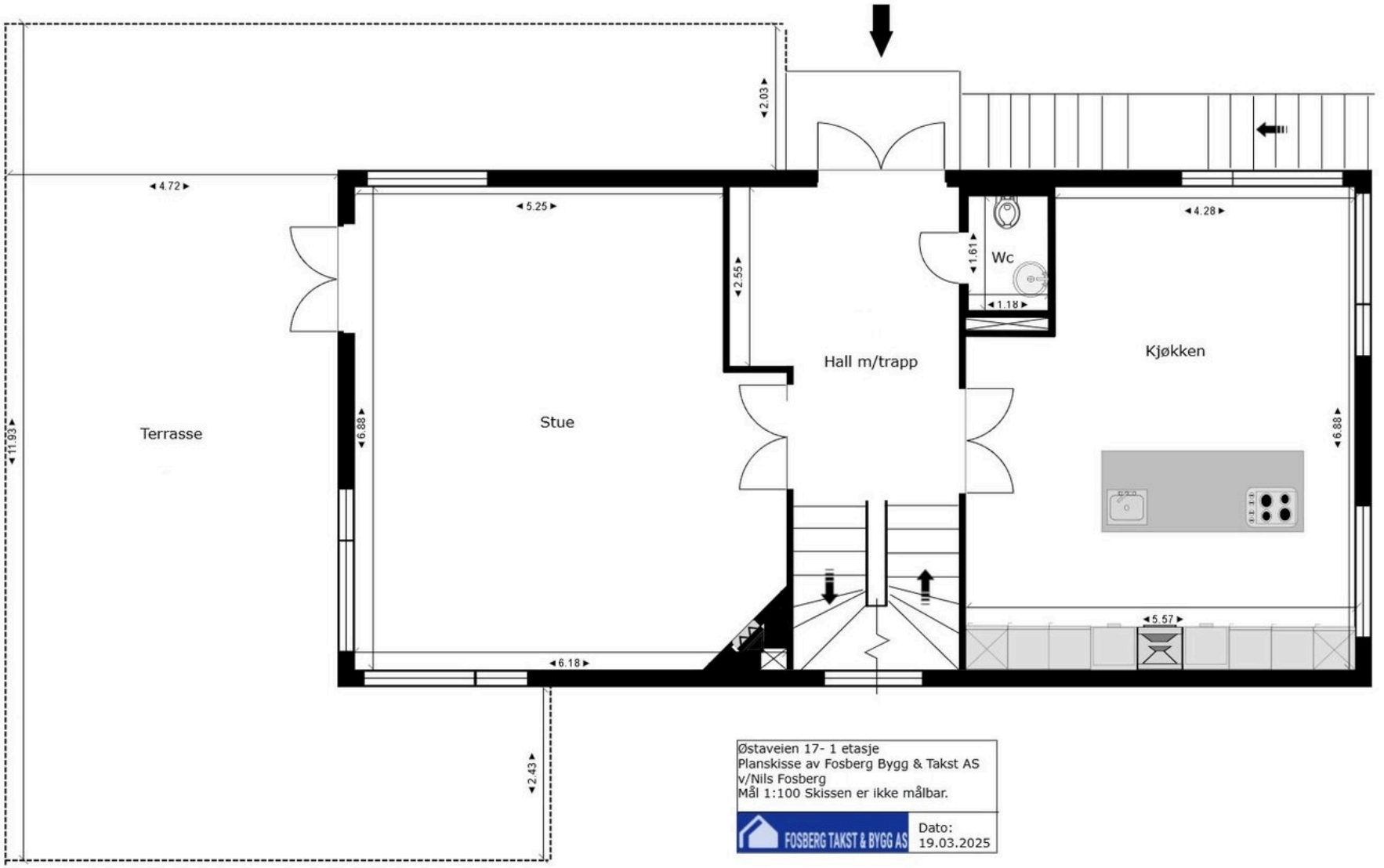
BRA-i:	287 m²
BRA-e:	37 m²
Totalt BRA:	324 m²

Beskrivelse

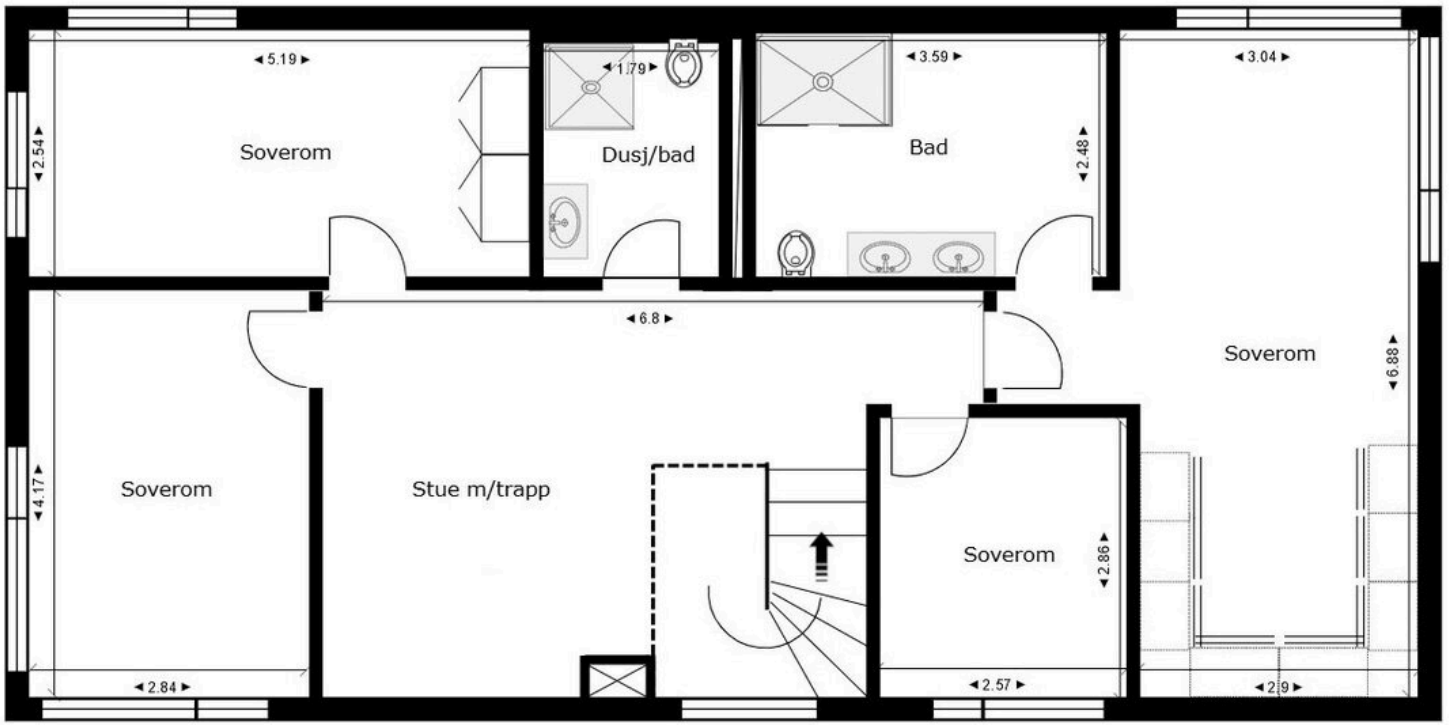
Underetasje:
BRA-i: 91 m². Trapperom, Vaskerom, Teknisk rom, Trimrom, Bad/vaskerom- hybel, Stue/kjøkken- hybel.
Total BRA: 91 m².

1. etasje:
BRA-i: 98 m². Hall m/trapp, Kjøkken, Toalettrom, Stue.
BRA-e: 37 m². Garasje.
Total BRA: 135 m².

2. etasje:
BRA-i: 98 m². Stue m/trapp, Dusj/bad, Bad, 4 Soverom.
Total BRA: 98 m².



Plantegning 1. etasje

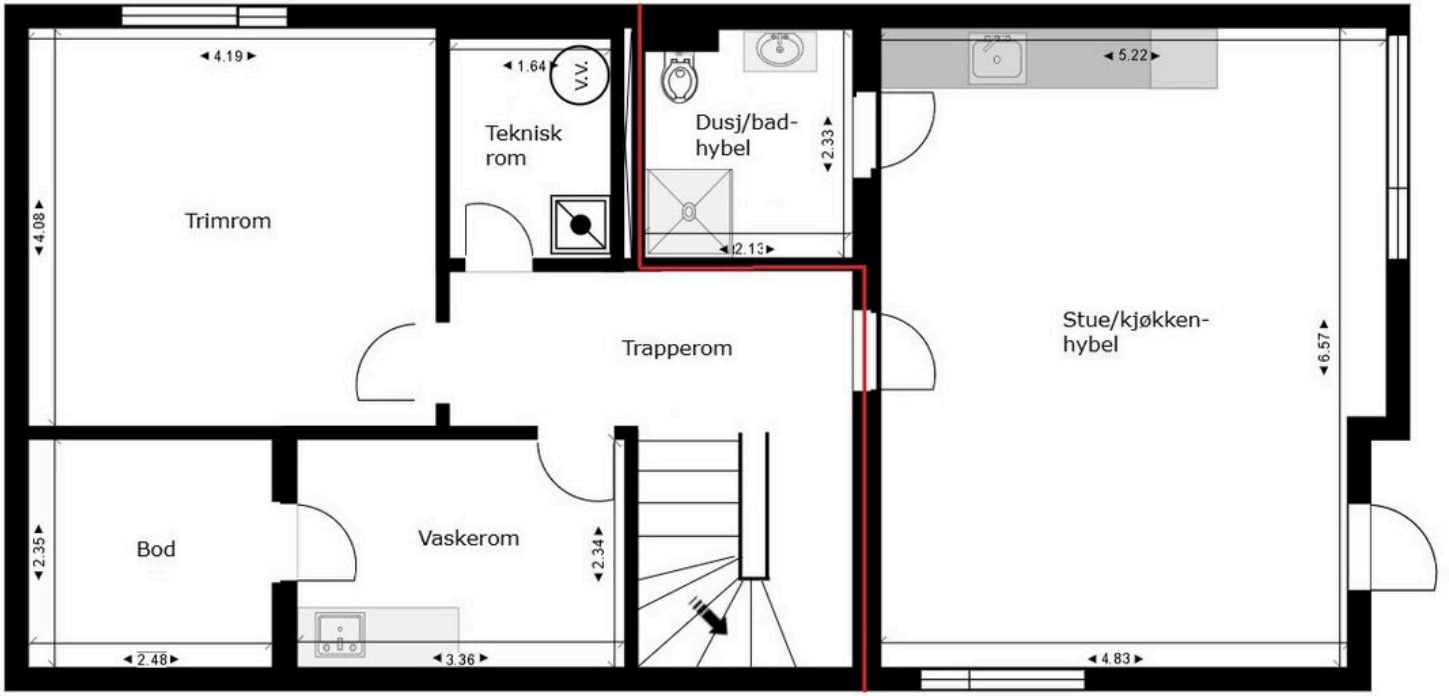


Østaveien 17- 2 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
19.03.2025

Plantegning 2. etasje



Østaveien 17- Underetasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
19.03.2025

Plantegning Underetasje

Ditt nye hjem!

Boligen er fra 2019 og holder en gjennomgående høy standard. Tilhørende dobbelgarasje. Tidsriktige og eksklusive farge- og materialvalg er gjennomgående, som gir boligen et moderne og stilrent uttrykk. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport for nærmere informasjon om tilstandsgrader og standard.

BOLIGEN ROM FOR ROM
1.ETASJE
Entré/hall:
Boligen har en hyggelig og romslig entré/hall med flislagt gulv med gulvvarme, som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til ulike oppbevaringsløsninger, garderobeskap, kommode e.l. Inngangsdør med Yale Doorman elektronisk kodelås. Hele 1.etasje har varmekabler i gulvet.

Stue:
Boligen har en lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det gode muligheter for å møblere i ulike soner, som skaper et lunt og hyggelig oppholdsrom. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, TV-benk e.l. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. De store vindusflatene trekker den fine naturen inn i stuen. Fra stuen er det utgang til markterrasse med videre adkomst til hagen.

Kjøkken:
Delikat og stilrent kjøkken av god størrelse. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med sitteplasser og skapplass. Rommet har ellers god plass til et stort spisebord. Den gode plassen og de store vindusflatene, skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Kjøkkenet er innredet med glatte mørke fronter, benkeplate av steinkomposittt med underlimt vaskekum med Quooker kran. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer som, to kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, komfyr, dampovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i koketoppen. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Toalettrom:
Separat toalettrom, med inngang fra hallen, praktisk plassert ved inngangen. Toalettrommet har flislagt gulv med varmekabler.

_____
2.ETASJE

Stue:
Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med en hyggelig stue i 2.etasje. Et perfekt sted der barna kan ha med venner.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet består av soverom, eget bad og walk-in. Soverommet er av meget god størrelse med store fine vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. På soverommet har man en praktfull utsikt fra sengen.

Baderom 1:
Stort og delikat flislagt masterbad med dobbel servant og vegghengt wc. Videre består badet av stor dusj med glassvegger og dør samt plass til frittstående badekar. Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

Baderom 2:
Delikat flislagt bad bestående av vegghengt servantskap med underskuffer, dusjhjørne med dører av glass og vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

Soverom 2:
Boligens andre soverom er også av god størrelse på ca. 12 m² med god plass til seng og annet ønskelig møblement.

Soverom 3:
Boligens tredje soverom er på ca. 13 m² med god plass til seng og annet ønskelig møblement.

Soverom 4: Boligens fjerde soverom er på ca. 7,3 m² med god plass til seng og annet ønskelig møblement.

_____

UNDERETASJE

Vaskerom:
Stort vaskerom i underetasjen med tilstøtende bod. Vaskerommet består av en lekker innredning med god lagringsplass med egen vask-og tørk-nisje.

Trimrom:
Godt utstyrt treningsrom i underetasjen.

Kjellerstue:
Stue i underetasjen med egen inngang og adkomst til bad. Her er det også mulighet for hybelkjøkken.

Baderom:
Pent flislagt baderom med vegghengt servant, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Øvrig: Bod og teknisk rom.

Kjellerstue:
Stue i underetasjen med egen inngang og adkomst til bad. Her er det også mulighet for hybelkjøkken.

Baderom:
Pent flislagt baderom med vegghengt servant, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Innvendige overflater:
Gulv: U.etg: gulv med laminat i. 1.etg: gulv med fliser i entre, 1 stavs parkett i stue og kjøkken. 2etg: Gulv med 1-stavs parkett, fliser på bad.
Vegger: Vegger med malte plater.
Tak: Himling med malte plater. Downlights i alle rom i 1.etg og 2.etg, samt i hoveddelen i underetasjen.

VVS:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra baderom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Luftespalte med lufttilførsel under dører.
- Aggregatet er montert i teknisk rom.
- Varmtvannstanken er på ca. 280 liter med trykktank plassert i teknisk rom.

Elektriske anlegg:
- Sikringsskap i teknisk rom.
- Hovedsikring på 63 amperé
- Jordfeilbryter
- 29 kurser sikret med jordfeilautomater.
- Kursfortegnelse.
- HybelSikringsskap i stue/kjøkken.
- 9 kurser sikret med jordfeilautomater.
- Kursfortegnelse.

Diverse:
- Sentralstøvsuger med sentralen plassert i teknisk rom.
- Røykvarslere montert i alle etasjer og håndslukker tilgjengelig.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard



















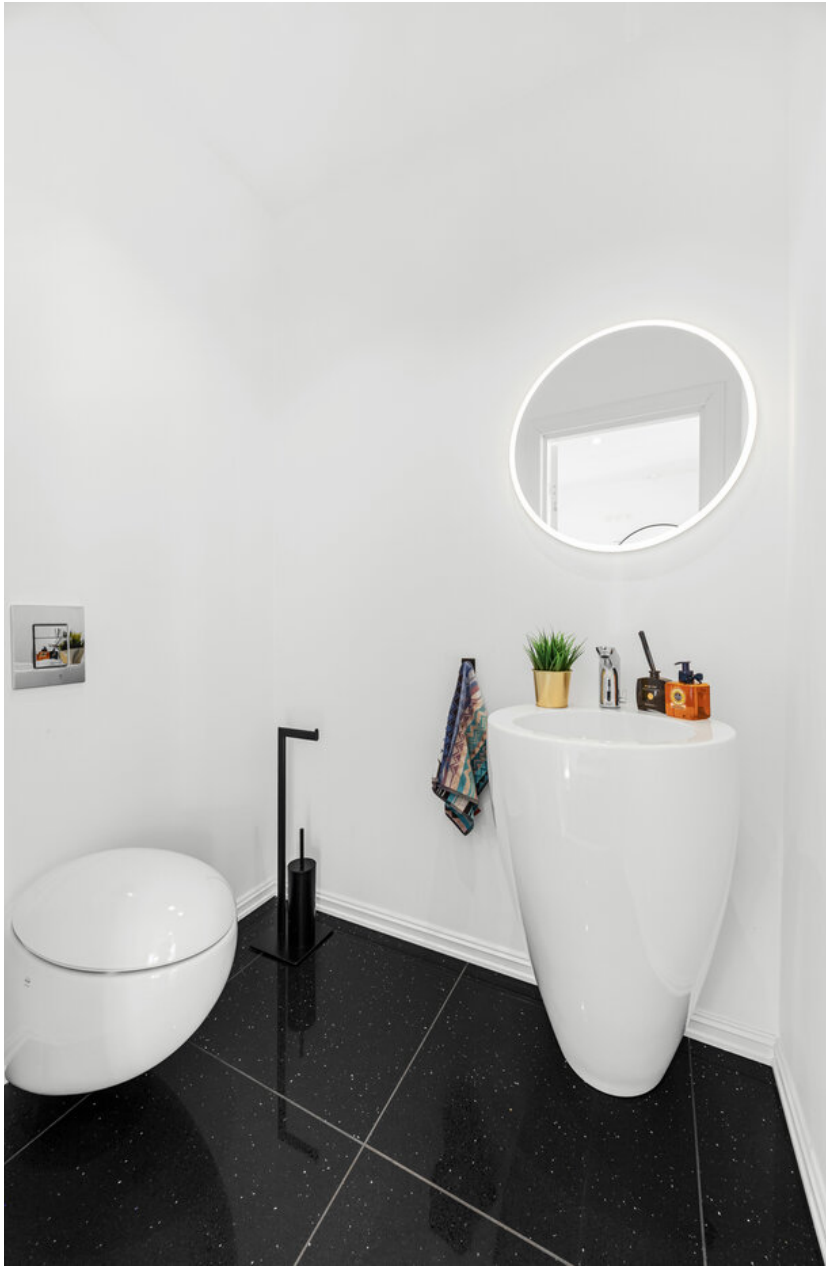




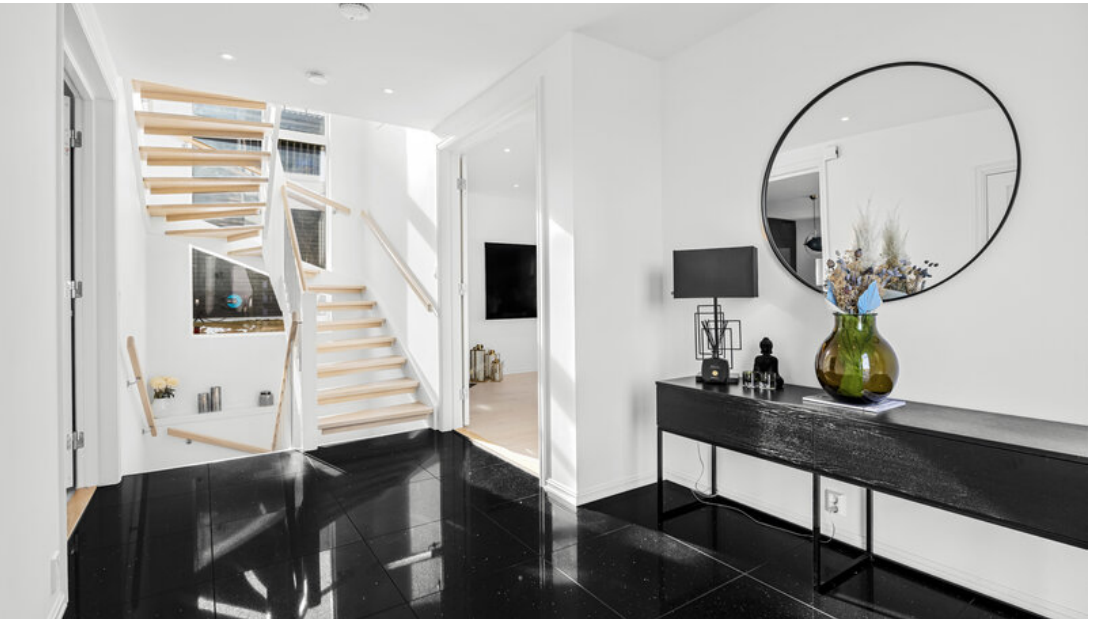





















VOGUE
CHANEL
LOUIS VUITTON


VOGUE
CHANEL
CHANEL
CHANEL
CHANEL
LOUIS VUITTON
COCO




















SAMSUNG
Miele
Heatpump




Hybel

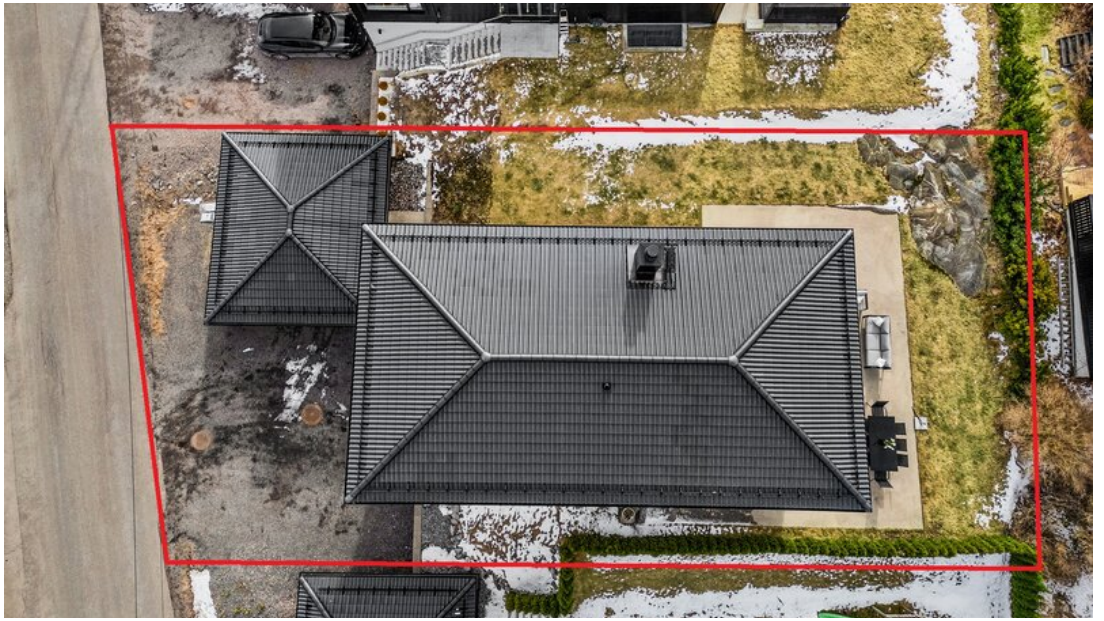

MÄLSKÄR



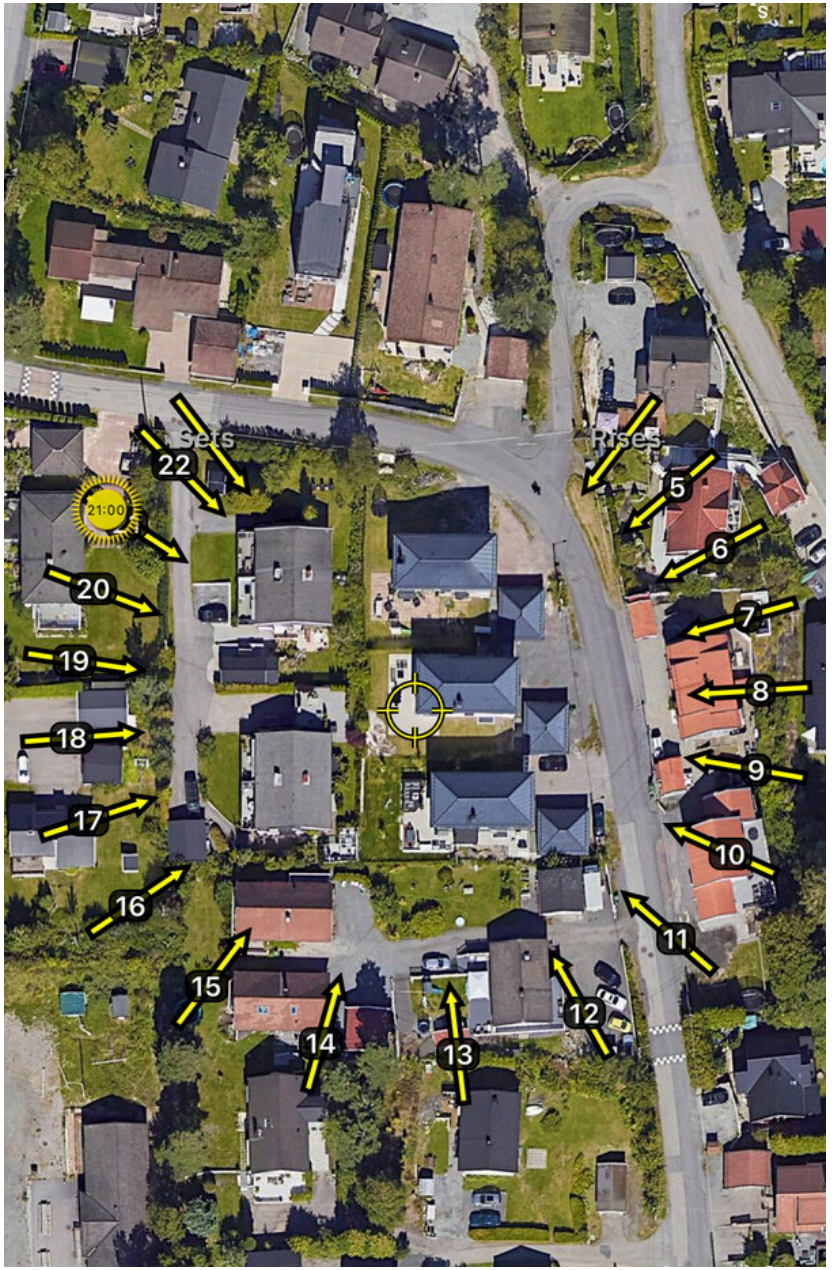

KUBA


17


17






Sets
Rises
21:00
22
5
6
20
7
19
8
18
9
17
10
16
11
15
12
14
13





Ditt nye nabolag!

Eiendommen ligger i et sentralt, attraktivt og familievennlig boligområde på Rasta i Lørenskog kommune. Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager, kollektivtransport og kjøpesenter. Like i nærheten er det lysløypenett innover i Østmarka med flere bade/fiskevann og flott turterreng. Løypenettet strekker seg blant annet innover mot Mariholtet. Man kan også ta turen til Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9- og 18-hulls golfbane.

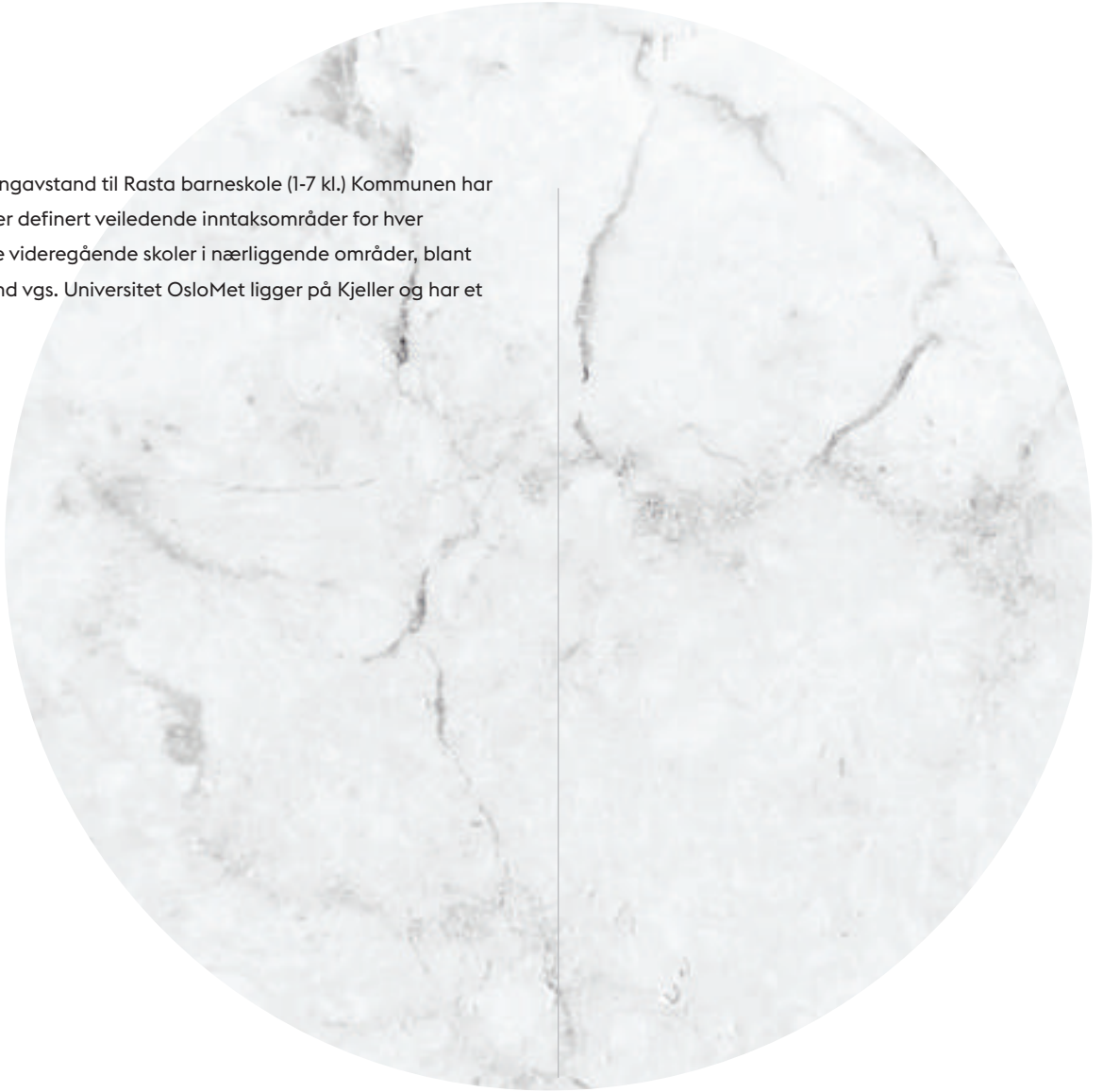
Det er et godt utbygd nett av gang/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane med mer. Lørenskog Hus ligger i sentrum. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsalg/galleri m.m.

I området ved Lørenskog stasjon er det en ny bydel med aktiviteter tilpasset alle. Her finner du verdens råeste helårsarena for snø opplevelser - SNØ. Parken har blant annet fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med Big jump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid ny preppet, alltid gøy! I 2021 åpner Thon Hotel Snø, tilknyttet helårsarena med ski-inn/ski-out rett fra hotellet.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny på Rasta, Joker Visperud og Rema 1000 Skårer. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden, Metro og Strømmen Storsenter - sistnevnte med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Den nærmeste bussholdeplassen er Røykås terrasse, kun 100 meter fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot blant annet Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Rasta tar det ca. 8 min til Strømmen Storsenter, 8 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 26 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Rasta barneskole (1-7 kl.) Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert veiledende inntaksområder for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs. Universitet OsloMet ligger på Kjeller og har et bredt studietilbud.




MENY
MENY
8-22 (20)
SJATIL
STOR UTVALG


TRIADEN


METRO


EGON
RESTAURANT

Østaveien 17

Nabolaget Lysås/Røykåsskogen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lørenskog friskole (1-10 kl.)	152 elever, 10 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Rasta skole (1-7 kl.)	579 elever, 25 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Benterud skole (1-7 kl.)	391 elever, 21 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog...	134 elever, 10 klasser	28 min 🚶 2 km
Mailand videregående skole	900 elever	7 min 🚗 3.4 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	8 min 🚗 5.6 km

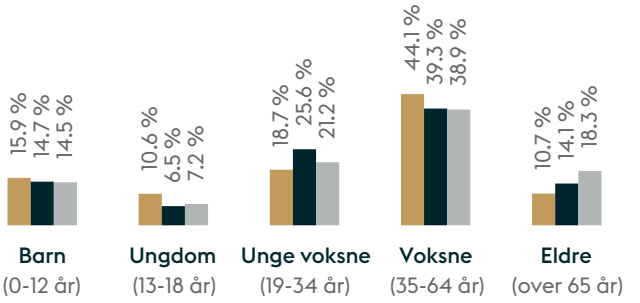
Offentlig transport

Røykås terrasse	Linje 315	2 min 🚶 0.1 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	6 min 🚗 3.2 km
Ellingsrudåsen	Linje 2	8 min 🚗 4.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚗 18.1 km
Oslo Gardermoen		30 min 🚗

Barnehager

Eventyrskogen/Røykås Musikkbar...	33 barn	2 min 🚶 0.1 km
Eventyrstua barnehage (1-5 år)	67 barn	10 min 🚶 0.7 km
Rasta barnehage (1-5 år)	114 barn	12 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lysås/Røykåsskogen	1 594	575
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Røykås balløkke	4 min
Rasta skole	18 min
SATS Triaden	25 min
Sporty 60+	25 min

«Hyggelig og trivelig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Informasjon

Østaveien 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0089/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104, bnr 43 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Akash Singhal
Anuradha Varma

Kjøpesum og omkostninger
16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
412 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
413 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
433 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 913 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 933 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 287 kvm
BRA-e: 37 kvm
Totalt BRA: 324 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 91 kvm. Trapperom, Vaskerom, Teknisk rom, Trimrom, Bad/vaskerom- hybel, Stue/kjøkken- hybel.
Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Hall m/trapp, Kjøkken, Toalettrom, Stue.
BRA-e: 37 kvm. Garasje.
Total BRA: 135 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Stue m/trapp, Dusj/bad, Bad, 4 Soverom.
Total BRA: 98 kvm.

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:
1.etasje: Hall, kjøkken, stue og toalettrom
2.etasje: Stue, 2 bad, 4 soverom
Underetasje: Trapperom, vaskerom, bod, trimrom, teknisk rom, kjellerstue/kjøkken og bad.

Uteplassene ligger skjermet til med gode solforhold.

Standard

Boligen er fra 2019 og holder en gjennomgående høy standard. Tilhørende dobbelgarasje. Tidsriktige og eksklusive farge- og materialvalg er gjennomgående, som gir boligen et moderne og stilrent uttrykk. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport for nærmere informasjon om tilstandsgrader og standard.

BOLIGEN ROM FOR ROM
1.ETASJE
Entré/hall:
Boligen har en hyggelig og romslig entré/hall med flislagt gulv med gulvvarme, som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til ulike oppbevaringsløsninger, garderobeskap, kommode e.l. Inngangsdør med Yale Doorman elektronisk kodelås. Hele 1.etasje har varmekabler i gulvet.

Stue:
Boligen har en lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det gode muligheter for å møblere i ulike soner, som skaper et lunt og hyggelig oppholdsrom. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, TV-benk e.l. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. De store vindusflatene trekker den fine naturen inn i stuen. Fra stuen er det utgang til markterrasse med videre adkomst til hagen.

Kjøkken:
Delikat og stilrent kjøkken av god størrelse. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med sitteplasser og skapplass. Rommet har ellers god plass til et stort spisebord. Den gode plassen og de store vindusflatene, skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Kjøkkenet er innredet med glatte mørke fronter, benkeplate av steinkompositt med underlimt vaskekum med Quooker kran. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer som, to kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, komfyr, dampovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i koketoppen. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Toalettrom:
Separat toalettrom, med inngang fra hallen, praktisk plassert ved inngangen. Toalettrommet har flislagt gulv med varmekabler.

_____
2.ETASJE
Stue:

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med en hyggelig stue i 2.etasje. Et perfekt sted der barna kan ha med venner.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet består av soverom, eget bad og walk-in. Soverommet er av meget god størrelse med store fine vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. På soverommet har man en praktfull utsikt fra sengen.

Baderom 1:
Stort og delikat flislagt masterbad med dobbel servant og vegghengt wc. Videre består badet av stor dusj med glassvegger og dør samt plass til frittstående badekar. Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

Baderom 2:
Delikat flislagt bad bestående av vegghengt servantskap med underskuffer, dusjhjørne med dører av glass og vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

Soverom 2:
Boligens andre soverom er også av god størrelse på ca. 12 m^2 med god plass til seng og annet ønskelig møblement.

Soverom 3:
Boligens tredje soverom er på ca. 13 m^2 med god plass til seng og annet ønskelig møblement.

Soverom 4: Boligens fjerde soverom er på ca. 7,3 m^2 med god plass til seng og annet ønskelig møblement.

_____
UNDERETASJE
Vaskerom:
Stort vaskerom i underetasjen med tilstøtende bod. Vaskerommet består av en lekker innredning med god lagringsplass med egen vask-og tørk-nisje.

Trimrom:
Godt utstyrt treningsrom i underetasjen.

Kjellerstue:
Stue i underetasjen med egen inngang og adkomst til bad. Her er det også mulighet for hybelkjøkken.

Baderom:
Pent flislagt baderom med vegghengt servant, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Øvrig: Bod og teknisk rom.

Kjellerstue:
Stue i underetasjen med egen inngang og adkomst til bad. Her er det også mulighet for hybelkjøkken.

Baderom:
Pent flislagt baderom med vegghengt servant, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Innvendige overflater:
Gulv: U.etg: gulv med laminat i. 1.etg: gulv med fliser i entre, 1 stavs parkett i stue

og kjøkken. 2etg: Gulv med 1-stavs parkett, fliser på bad.
Vegger: Vegger med malte plater.
Tak: Himling med malte plater. Downlights i alle rom i 1.etg og 2.etg, samt i hoveddelen i underetasjen.

VVS:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra baderom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Luftespalte med lufttilførsel under dører.
- Aggregatet er montert i teknisk rom.
- Varmtvannstanken er på ca. 280 liter med trykktank plassert i teknisk rom.

Elektriske anlegg:
- Sikringsskap i teknisk rom.
- Hovedsikring på 63 amperé
- Jordfeilbryter
- 29 kurser sikret med jordfeilautomater.
- Kursfortegnelse.
- HybelSikringsskap i stue/kjøkken.
- 9 kurser sikret med jordfeilautomater.
- Kursfortegnelse.

Diverse:
- Sentralstøvsuger med sentralen plassert i teknisk rom.
- Røykvarslere montert i alle etasjer og håndslukker tilgjengelig.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje med elbillader og på gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Riis bygg/flisekompaniet før overtakelse siden vi kjøpte helt nytt bygg.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flisekompaniet

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Nils Fosberg

Byggemåte

Enebolig fra 2019. Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp, renner og beslag i lakkert metall. Snøfangere er montert på alle takflater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Valmtak. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er kaldt loft

med adkomst via loftsluke. Gulv mot grunnen er av betongdekke. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinduer og dører:
- Det er malte trevinduer med 3-lags glass. Aluminiumsbelagt utside.
- Boligen har malt dobbelfløyet entrédør med glassfelt. Kodelås montert.
- Det er malt dobbelfløyet balkongdør i tre med glassfelt til terrassen i 1 etasje.
- Underetasjen har malt balkongdør i tre med glassfelt i hybelen.
- Innvendig har boligen malte 3-speils fyllingsdører.
- I hall i 1 etasje er det 2 dobbeltfløyede dører med glassefelt til kjøkken og stue.
- Mellom trapperom og hybel i underetasjen er det glatt dør. Brann- og lydklassifisert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Åpen vestvendt markterrasse med adkomst fra stua.
- Det er støpt dekke. Belysning og strømuttak montert.

_____
Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1:
TG2: 6
TG3: 1
TG IU: Ingen

Tilstandsgrad 2:
Innvendig > Overflater
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom- hybel > Overflater Gulv

Tilstandsgrad 3:
Utvendig > Utvendige trapper

Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta

risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming supplert med peisovn i 1 etasje. Underetasjen og 1 etasje har varmekabler. 2 etasje har panelovner montert.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket i 2024 var på ca. 35.682 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 31 028,-pr. 2025

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år:
Feie/tilsynsgebyr - Årsprognose: kr. 553,-
Fastledd renovasjon - Årsprognose: kr. 3.482,50,-
240 L Renovasjon - Årsprognose: kr. 5.054,40,-
Vann Etter måler - Årsprognose: kr. 10.970,-
Avløp Etter måler - Årsprognose: kr. 12.015,-
Målerleie - Årsprognose: kr. 382,-
A-konto Vann - Årsprognose: kr. 10 101,74,-
A-Konto Avløp - Årsprognose: kr. 12 143,98,-
Årsprognose inneværende år: kr. 31.028,12,-

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024: kr. 31.409,83,-

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kommunale avgifter. ca. 31.409,83,- Se punktet om kommunale avgifter for mer

informasjon.
- Strøm, ca. 35.582 kWh i 2024. Se punktet om energiforbruk for mer informasjon.
- Bygningsforsikring.
- Fiber Altibox kr. 1.099,- i mnd.
- Boligen er i dag koblet til Sector Alarm, kr. 299,- i mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 247 488,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 989 951,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 3302840

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 604 kvm (Eiertomt)
Det er ukjent byggegrunn for takstmannen. Dreneringen er fra 2019. Det er synlig grunnmursplast. Huset har betonggrunnmur, fundamenteringen er ukjent for takstmannen Forstøtningsmurer ved lysgraver er av betong. Tomten er relativt flat med skrånende del i front av huset ved garasjen

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et sentralt, attraktivt og familievennlig boligområde på Rasta i Lørenskog kommune. Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager, kollektivtransport og kjøpesenter. Like i nærheten er det lysløypenett innover i Østmarka med flere bade/fiskevann og flott turterreng. Løypenettet strekker seg blant annet innover mot Mariholtet. Man kan også ta turen til Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9- og 18-hulls golfbane.

Det er et godt utbygd nett av gang/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane med mer. Lørenskog Hus ligger i sentrum. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsalg/galleri m.m.

I området ved Lørenskog stasjon er det en ny bydel med aktiviteter tilpasset alle.

Her finner du verdens råeste helårsarena for snø opplevelser - SNØ. Parken har blant annet fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med Big jump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid ny preppet, alltid gøy! I 2021 åpner Thon Hotel Snø, tilknyttet helårsarena med ski-inn/ski-out rett fra hotellet.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny på Rasta, Joker Visperud og Rema 1000 Skårer. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden, Metro og Strømmen Storsenter - sistnevnte med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Den nærmeste bussholdeplassen er Røykås terrasse, kun 100 meter fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot blant annet Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Rasta tar det ca. 8 min til Strømmen Storsenter, 8 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 26 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Rasta barneskole (1-7 kl.) Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert veiledende inntaksområder for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs. Universitet OsloMet ligger på Kjeller og har et bredt studietilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig og garasje, datert 10.10.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 2022003
Navn Kommuneplan
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.03.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer Delareal 604 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1982005
Navn Røykås søndre del, del II
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.07.1982
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9289/1982005_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 604 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/104/43:
09.06.1943 - Dokumentnr: 1669 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1956 - Dokumentnr: 2432 - Bestemmelse om kloakkledn
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1929 - Dokumentnr: 900050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:104 Bnr:3
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB 35/VI ELDRE REG D-840

16.06.1975 - Dokumentnr: 3539 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:104 Bnr:382
SKYLDDELINGS-FORRETNING

16.08.1978 - Dokumentnr: 5310 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:104 Bnr:450
SKYLDDELINGS-FORRETNING

04.06.2018 - Dokumentnr: 839489 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:104 Bnr:818
Elektronisk innsendt

04.06.2018 - Dokumentnr: 839621 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:104 Bnr:819
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1838436 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:104 Bnr:43

01.01.2024 - Dokumentnr: 165619 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:104 Bnr:43

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 165 000,-
Gebyr utlegg Foto kr. 650,-
Gebyr utlegg Tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave (prisantydning >10 mill) kr. 26 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. kr 19.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 3.900,- (Maks 2 stk. Privatvisinger inkl.) kr. 7 800,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 600,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 266 890,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. mars 2025

Megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b, 0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Østaveien 17

Tilstandsrapport

Enebolig
Østaveien 17, 1476 RASTA
LØRENSKOG kommune
gnr. 104, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 Rapportdato: 20.03.2025 Oppdragsnr.: 13743-1714 Referansenummer: AI2949

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS Vår ref:

FOSBERG TAKST & BYGG AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Fosberg
Uavhengig Takstingeniør
nils@fosbergtakstogbygg.no
906 58 222

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne enebolig over 3 etasjer med tilhørende dobbelgarasje oppført i 2019.
Det foreligger ferdigattest og eier besitter FDV-dokumentasjon.

Boligen består av:
U-etasje- Trapperom, vaskerom, trimrom, teknisk rom og bod.
Hybel med bad/vaskerom og åpen stue/kjøkkenløsning.
1 etasje- Hall m/trapp, kjøkken, toalettrom og stue.
Utgang til terrasse fra stua.
2 etasje- Stue m/trapp, dusj/bad og bad og 4 soverom.

Den fremstår som velbygget og solid og det er ikke avdekket konstruksjonsfeil på befaringen.
Innvendig er standarden gjennomgående god med påkostede løsninger og materialvalg.

TGUI: Ingen.
TG 2: Innvendige overflater | Vaskerom- gulv | Bad/vask på hybel- gulv | Kjøkken- overflater | Andre vvs-installasjoner | Varmtvannsbereder.
TG 3: Utvendige trapper.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Nedløp, renner og beslag i lakkert metall.
Snøfangere er montert på alle takflater.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Valmtak. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er kaldt loft med adkomst via loftsluke.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass. Aluminiumsbelagt utside..
Boligen har malt dobbelfløyet entrédør med glassfelt. Kodelås montert.
Det er malt dobbelfløyet balkongdør i tre med glassfelt til terrassen i 1 etasje.
Underetasjen har malt balkongdør i tre med glassfelt i hybelen.
Åpen vestvendt markterrasse på ca 77m2 med adkomst fra stua.
Det er støpt dekke. Belysning og strømuttak montert.
Det er utvendige screens på alle vinduer i 1- og 2 etasje. (screens er ikke funksjonstestet)
Utekran montert ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

U-etasje:
Gulv med laminat. Veggene har malte plater. Himling har malte plater med downlights i hoveddelen.

1 etasje:
Gulv med fliser i entre, 1 stavs parkett i stue og kjøkken. Vegger med malte plater. Himling med malte plater. Downlights i alle rom.

2 etasje:
Gulv med 1-stavs parkett. vegger med malte plater. Himling med malte plater. Downlights i alle rom.

Gulv mot grunnen er av betongdekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og hjørnemontert peis med innsats i stua i 1 etasje.
Det er malt tretrapp med åpne inntrinn. Rekkverk og håndløper montert på vegg.
Innvendig har boligen malte 3-speils fyllingsdører.
I hall i 1 etasje er det 2 dobbeltfløyede dører med glassefelt til kjøkken og stue.
Mellom trapperom og hybel i underetasjen er det glatt dør. Brann- og lydklassifisert.
Internett/tv.
Garderobeinnredning på 2 soverom.
Integrerte høyttalere i himling i 2 etasje.

VÅTROM Gå til side

Dusj/bad- 2 etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran av ukjent type..
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfalls og glassdører.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

Bad- 2 etasje
Bad tilknyttet stort soverom.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er plastsluk med klemring og rennesluk i dusjsonen. Membran av ukjent type.
Badet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj glassvegg og skyvedør i glass.
Innfelt hylle i dusjsonen.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

Vaskerom- U-etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har malte plater. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er plastsluk med klemring og ukjent type membran.
Vaskerommet har innredning med åpne benkeskap og laminert benkeplate med underlimt vaskekum i kompositt.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Bad/vaskerom- hybel

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran av ukjent type..
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører
Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddel-
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av steinkompositt med underlimt vaskekum.
Det er integrert 2 kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, komfyr, dampovn og induksjonstopp.
Vannkoker er integrert i vaskekummen.
Waterguard og komfyrvakt montert.
Kjøkkenøy med sitteplasser og skapplass.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i koketoppen. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Hybel-
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i kompositt.
Det er integrert komfyr og induksjonstopp.
Opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter med avtrekk gjennom balansert ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med veggmonert toalett og søyleservant.
Flislagt gulv med varmekabler.
Vegger med malte plater, himling med malte plater og downlights.
Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Teknisk rom med flislagt gulv og sluk.
Vegger og himling med malte plater.
Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra baderom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Aggregatet er montert i teknisk rom.
Varmtvannstanken er på ca. 280 liter med trykktank plassert i teknisk rom.
Sentralstøvsuger med sentralen plassert i teknisk rom.
Det er elektrisk oppvarming supplert med peisovn i 1 etasje.
Underetasjen og 1 etasje har varmekabler i gulv. 2 etasje har panelovner montert.

Hoveddel-
Sikringsskap i teknisk rom.
Hovedsikring på 63 amperé
Jordfeilbryter
29 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.

Hybel-
Sikringsskap i stue/kjøkken.
9 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.
Røykvarslere montert i alle etasjer og håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn for takstmannen.
Dreneringen er fra 2019. Det er synlig grunnmursplast.
Huset har betonggrunnmur, fundamenteringen er ukjent for takstmannen
Forstøtningsmurer ved lysgraver er av betong.
Tomten er relativt flat med skrånende del i front av huset ved garasjen.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Opprinnelig bod (S-rom) i underetasjen er i bruk som trimrom. (P-rom)

Garasje

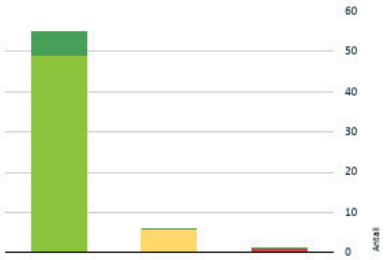
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

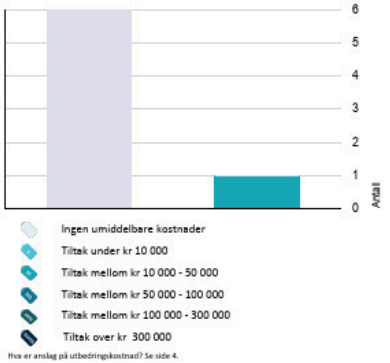
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.
I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom- hybel > Overflater Gulv** Gå til side

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2019

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag i lakkert metall.
Takvannet ledes til grunnen med flexirør. Enkelte steder med bend ut fra grunnmuren.
Snøfangere er montert på alle takflater.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Kaldt loft med adkomst via loftsluke.
Loftet har ikke gangbart gulv og er derfor kun besiktiget fra loftsluken.

TG 1 Vinduer

Det er malte trevinduer med 3-lags glass. Aluminiumsbelagt utside..

TG 1 Dører

Boligen har malt dobbelfløyet entrédør med glassfelt. Kodelås montert.
Det er malt dobbelfløyet balkongdør i tre med glassfelt til terrassen i 1 etasje.
Underetasjen har malt balkongdør i tre med glassfelt i hybelen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen vestvendt markterrasse på ca 77m2 med adkomst fra stue.
Det er støpt dekke. Belysning og strømuttak montert.

TG 3 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Krav i forskrift:
§ 8-9. Trapp i uteareal:
b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Andre utvendige forhold

Det er utvendige screens på alle vinduer i 1- og 2 etasje. (screens er ikke funksjonstestet)
Utekran montert ved inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

U-etasje:
Gulv med laminat. Veggene har malte plater. Himling har malte plater med downlights i hoveddelen.

1 etasje:
Gulv med fliser i entre, 1 stavs parkett i stue og kjøkken. Vegger med malte plater. Himling med malte plater. Downlights i alle rom.

2 etasje:
Gulv med 1-stavs parkett. vegger med malte plater. Himling med malte plater. Downlights i alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

U-etasje-
Det er stedvis enkelte merker i vegg i stue/kjøkken og i trapperom.

2 etasje-
Det er skruehull i stua etter tidligere montert utstyr.

Overflater i 1 etasje er vurdert til TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal overflatebehandling må utføres for å få TG1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen er av betongdekke.

TG 1 Etasjeskillere

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Radon

Det er ikke forevist resultat av radon-måling.
Da bygget er fra 2019 må det dokumenteres at bygget er utstyrt med radonsperre for å få ferdigattest av Plan & bygningsmyndigheter.
Området har lav forekomst av radon ifølge kartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU).

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og hjørnemontert peis med innsats i stua i 1 etasje.
Forskriftsmessig avstand til brennbart materiale.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen har gulvet har laminat. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%. Dette anses som tørt.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med åpne inntrinn.
Rekkverk og håndløper montert på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 3-speils fyllingsdører.
I hall i 1 etasje er det 2 dobbeltfløyede dører med glassefelt til kjøkken og stue.
Mellom trapperom og hybel i underetasjen er det glatt dør. Brann- og lydklassifisert.

TG 1 Andre innvendige forhold

Internett/tv.
Garderobeinnredning på 2 soverom.
Integrerte høyttalere i himling i 2 etasje.

VÅTROM

2 ETASJE > DUSJ/BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2 ETASJE > DUSJ/BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

2 ETASJE > DUSJ/BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

2 ETASJE > DUSJ/BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran av ukjent type..

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



2 ETASJE > DUSJ/BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfalls og glassdører.

2 ETASJE > DUSJ/BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

2 ETASJE > DUSJ/BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er konstruert med stålsviller langs gulvet. Fuktmåling i stålsviller gir ikke noe resultat og er derfor ikke utført.

Tilstandsgrad er basert på alder og utførte fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator. Det er ikke avdekket unormale verdier

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad tilknyttet stort soverom.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og rennesluk i dusjsonen. Membran av ukjent type.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj glassvegg og skyvedør i glass.
Innfelt hylle i dusjsonen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er konstruert med stålsviller langs gulvet. Fuktmåling i stålsviller gir ikke noe resultat og er derfor ikke utført.

Tilstandsgrad er basert på alder og utførte fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator. Det er ikke avdekket unormale verdier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malte plater. Himling med malte plater og downlights.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er stedvis bom under flere fliser.

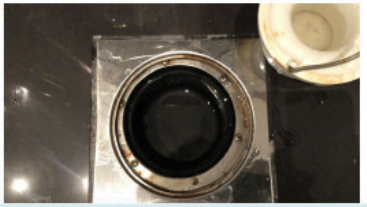
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Vaskerommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk med klemring og ukjent type membran.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har innredning med åpne benkeskap og laminert benkeplate med underlimt vaskekum i kompositt.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er konstruert med stålsviller langs gulvet. Fuktmåling i stålsviller gir ikke noe resultat og er derfor ikke utført.

Tilstandsgrad er basert på alder og utførte fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator. Det er ikke avdekket unormale verdier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er stedvis bom under flere av flisene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran av ukjent type..

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører
Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under døren.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM- HYBEL

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er konstruert med stålsviller langs gulvet. Fuktmåling i stålsviller gir ikke noe resultat og er derfor ikke utført.

Tilstandsgrad er basert på alder og utførte fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator. Det er ikke avdekket unormale verdier

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av steinkompositt med underlimt vaskekum.
Det er integrert 2 kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, komfyr, dampovn og induksjonstopp.
Vannkoker er integrert i vaskekummen.
Wateguard og komfyrvakt montert.
Kjøkkenøy med sitteplasser og skapplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Benkeplaten på kjøkkenøya har noen mindre hakk langs kanten

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Eier opplyser at forholdet blir utbedret før salget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i koketoppen. Det er avtrekk via balansert anlegg.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN- HYBEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i kompositt.
Det er integrert komfyr og induksjonstopp.
Opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt montert.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN- HYBEL

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter med avtrekk gjennom balansert ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med veggmonert toalett og søyleservant.
Flislagt gulv med varmekabler.
Vegger med malte plater, himling med malte plater og downlights.
Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.
Sisterne er sikret med waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

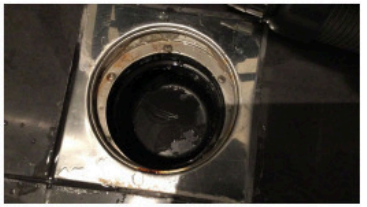
TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra baderom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Aggregatet er montert i teknisk rom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Teknisk rom med flislagt gulv og sluk.
Vegger og himling med malte plater.
Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.



TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Inntaket for vann er plassert i teknisk rom.
Det er synlig rørføring fra inntak til under rørfordelerskap. På inntaket er det digital vannmåler, trykkmåler, reduksjonsventil og 2 stoppekraner.

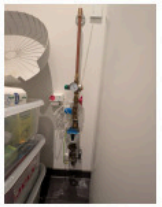
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaringen var det litt vann på gulvet i området og drypp under inntaket.
Det ble ikke observert noen feil ved utførelsen og årsaken kan være kondensering eller en defekt pakning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør undersøkes av rørlegger.
Hvis dette oppstår som følge av kondensering kan rørdelen isoleres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 280 liter med trykktank plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er rustlignende område ved utgangen av beredereren. (bilde).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er uvisst hva årsaken er og det anbefales at beredereren vurderes av en rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med sentralen plassert i teknisk rom.

TG 1 Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming supplert med peisovn i 1 etasje.
Underetasjen og 1 etasje har varmekabler.
2 etasje har panelovner montert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Hoveddel:
Sikringsskap i teknisk rom.
Hovedsikring på 63 amperé
Jordfeilbryter
29 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.

Hybel:
Sikringsskap i stue/kjøkken.
9 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.

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.
   2019 El-anlegg fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ny installasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Hybel



Hoveddel

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere montert i alle etasjer og håndslukker tilgjengelig.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn for takstmannen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2019.
Det er synlig grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, fundamenteringen er ukjent for takstmannen

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer ved lysgraver er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er relativt flat med skrånende del i front av huset ved garasjen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019.

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 2019

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje på 37m2 oppført i 2019.
Støpt dekke, vegger i steinblokker og uisolert bindingsverk. Fasader er kledd med malt liggende panel.
Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein. Snøfangere montert på alle takflater.
Fast vindu.
Leddet port i aluminium med automatisk portåpner.
Strømuttak og belysning.
Lader for el-bil montert.

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

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

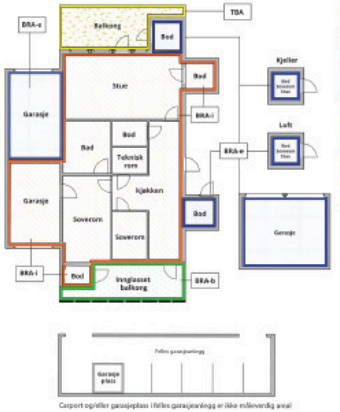
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	98			98	77
1 Etasje	98			98	
Underetasje	91			91	
SUM	**287**				**77**
SUM BRA	**287**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue m/trapp, Dusj/bad, Bad, 4 Soverom		
1 Etasje	Hall m/trapp, Kjøkken, Toalettrom, Stue		
Underetasje	Trapperom, Vaskerom, Teknisk rom, Trimrom, Bad/vaskerom- hybel, Stue/kjøkken- hybel		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Opprinnelig bod (S-rom) i underetasjen er i bruk som trimrom. (P-rom)

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at trimrom ikke er godkjent for varig opphold da vinduet er plassert for høyt på veggen. Det er da krav til fastmontert ordning på veggen for enkelt å kunne klatre ut.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	278	9
Garasje	0	37

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Akash Singhal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	104	43		0	604.2 m²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse

Østaveien 17

Hjemmelshaver

Akash Singhal 1/2
Anuradha Varma 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Rasta i Lørenskog kommune.
Barnevennlig og attraktiv beliggenhet med nærhet til fine turområder
Gangavstand til buss mot Oslo, Rasta barneskole, barnehager, nærsenter og servicefasiliteter

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Eiet tomt på 604 m².
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Støpte trapper fra garasje til hage og inngangsparti.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Privat forsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2025	Eiers opplysninger	Gjennomgått	7	Nei
Statens Kartverk	19.03.2025	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	19.03.2025	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Østaveien 17, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 43
3222 LØRENSKOG

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AI2949

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Varma, Anuradha	9578-5998-4-846355	2025-02-23 10:14:54
Singhal, Akash	9578-5999-4-1201098	2025-02-21 14:25:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0089/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østaveien 17, 1476 RASTA

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Akash Singhal, Anuradha Varma

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3302840
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Riis bygg/flisekompaniet før overtakelse siden vi kjøpte helt nytt bygg.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flisekompaniet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann tilstandsvurdering - kommer den 13.03.2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0089/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Singhal, Akash	**2025-02-21**	**Varma, Anuradha**	**2025-02-23**

Identifikasjon

bankID Singhal, Akash

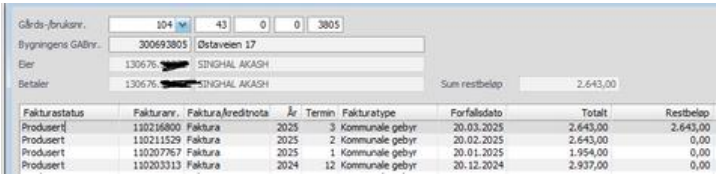
Identifikasjon

bankID Varma, Anuradha

SIGNICAT

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

LØRENSKOG KOMMUNE
Kemnerkontor
Hasselveien 6, 1470 Lørenskog
Tlf.: 67 93 40 00, Faks: 67 92 99 20
E-post: kemneren@lorenskog.kommune.no



Gårds-/bruksnr.	104	43	0	0	3805		
Bygningens GABnr.	300693805	Østaveien 17					
Eier	130676[redacted]	SINGHAL AKASH					
Betaler	130676[redacted]	SINGHAL AKASH				Sum restbeløp	2.643,00

Fakturastatus	Fakturanr.	Faktura/kreditnota	År	Termin	Fakturatype	Forfallsdato	Totalt	Restbeløp
Produsert	110216800	Faktura	2025	3	Kommunale gebyr	20.03.2025	2.643,00	2.643,00
Produsert	110211529	Faktura	2025	2	Kommunale gebyr	20.02.2025	2.643,00	0,00
Produsert	110207767	Faktura	2025	1	Kommunale gebyr	20.01.2025	1.954,00	0,00
Produsert	110203313	Faktura	2024	12	Kommunale gebyr	20.12.2024	2.937,00	0,00

Faktura for mars 2025 vedlegges.

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	104	Bnr.:	43	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Østaveien 17, 1476 RASTA						

	Ja	Nei
Det foreligger heftelser med legalpant	☐	☒

Heftelsen gjelder	Beløp	Gjelder termin/år
Kommunale gebyrer/og evt. eiendomsskatt	kr.	/

Lørenskog kommune
Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	43	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østaveien 17, 1476 RASTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	12 490,98 kr
Feiing	574,95 kr
Renovasjon	6 603,91 kr
Vann	11 739,99 kr
Sum	**31 409,83 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie/tilsynsgebyr	1 Stk/år	553,00 kr	1/1	0 %	553,00 kr	138,24 kr
Fastledd renovasjon	1 Stk/år	3 482,50 kr	1/1	0 %	3 482,50 kr	870,64 kr
240 L Renovasjon	1 Stk.	5 054,40 kr	1/1	0 %	5 054,40 kr	1 263,60 kr
Vann Etter Måler	200 Kbm.	54,85 kr	1/1	0 %	10 970,00 kr	10 970,00 kr
Avløp Etter Måler	200 Kbm.	60,08 kr	1/1	0 %	12 015,00 kr	12 015,00 kr
Målerleie	1 Stk/år	382,00 kr	1/1	0 %	382,00 kr	95,51 kr
A-Konto Vann	199 Kbm.	50,76 kr	1/1	0 %	10 101,74 kr	2 525,44 kr
A-Konto Avløp	199 Kbm.	61,02 kr	1/1	0 %	12 143,98 kr	3 036,00 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	-206 Kbm.	54,85 kr	1/1	0 %	-11 299,05 kr	-11 299,05 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	-206 Kbm.	60,08 kr	1/1	0 %	-12 375,45 kr	-12 375,45 kr
				Sum	**31 028,12 kr**	**7 239,93 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.03.2025

Lørenskog kommune
Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	43	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østaveien 17, 1476 RASTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0140030186	1099	31.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	200

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.03.2025

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	43	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østaveien 17, 1476 RASTA								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 604 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1982005
Navn	Røykås søndre del, del II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.07.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9269/1982005_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 604 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

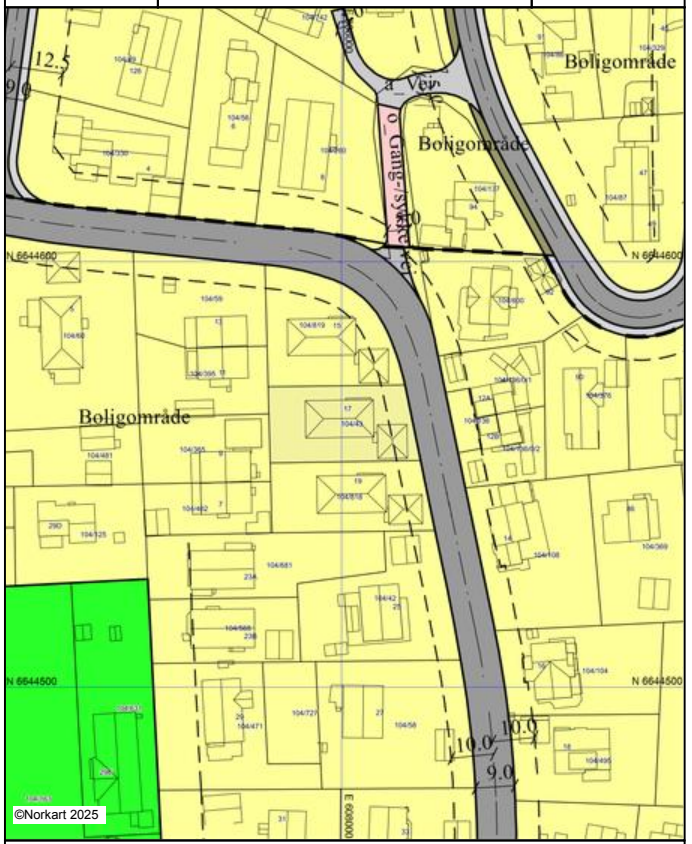
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/43
Adresse: Østaveien 17
Utskriftsdato: 17.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan PBL 2008
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

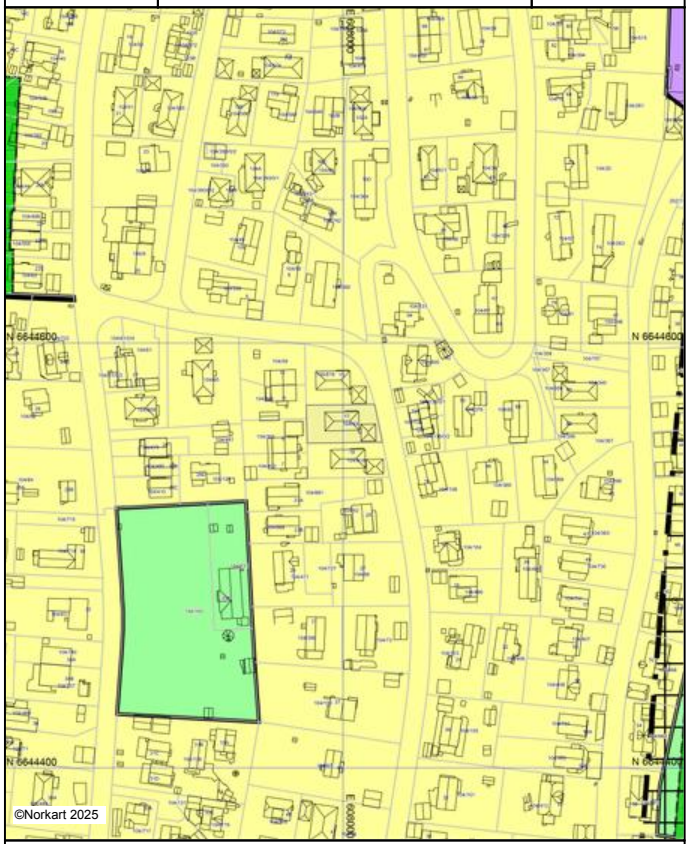
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/43
Adresse: Østaveien 17
Utskriftsdato: 17.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

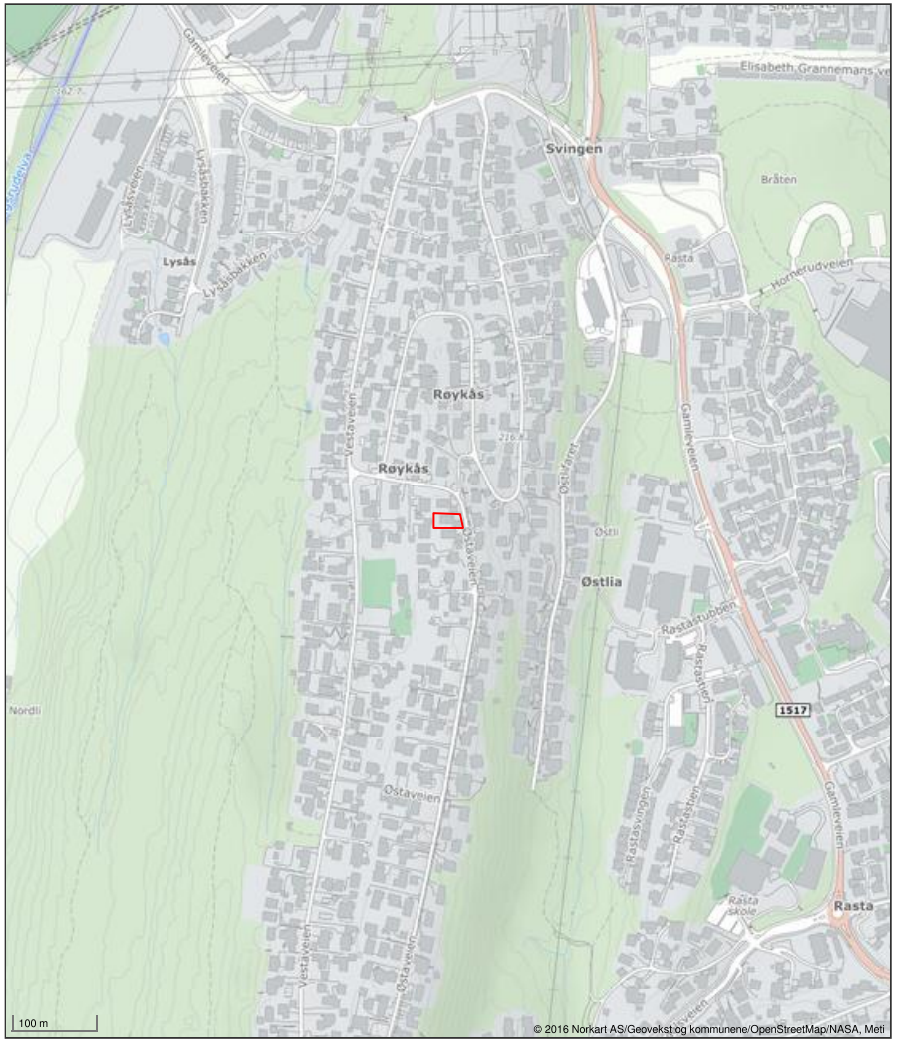
- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

Utskriftsdato: 17.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3222 - 104/43//



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

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/43
Adresse: Østaveien 17
Dato: 17.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



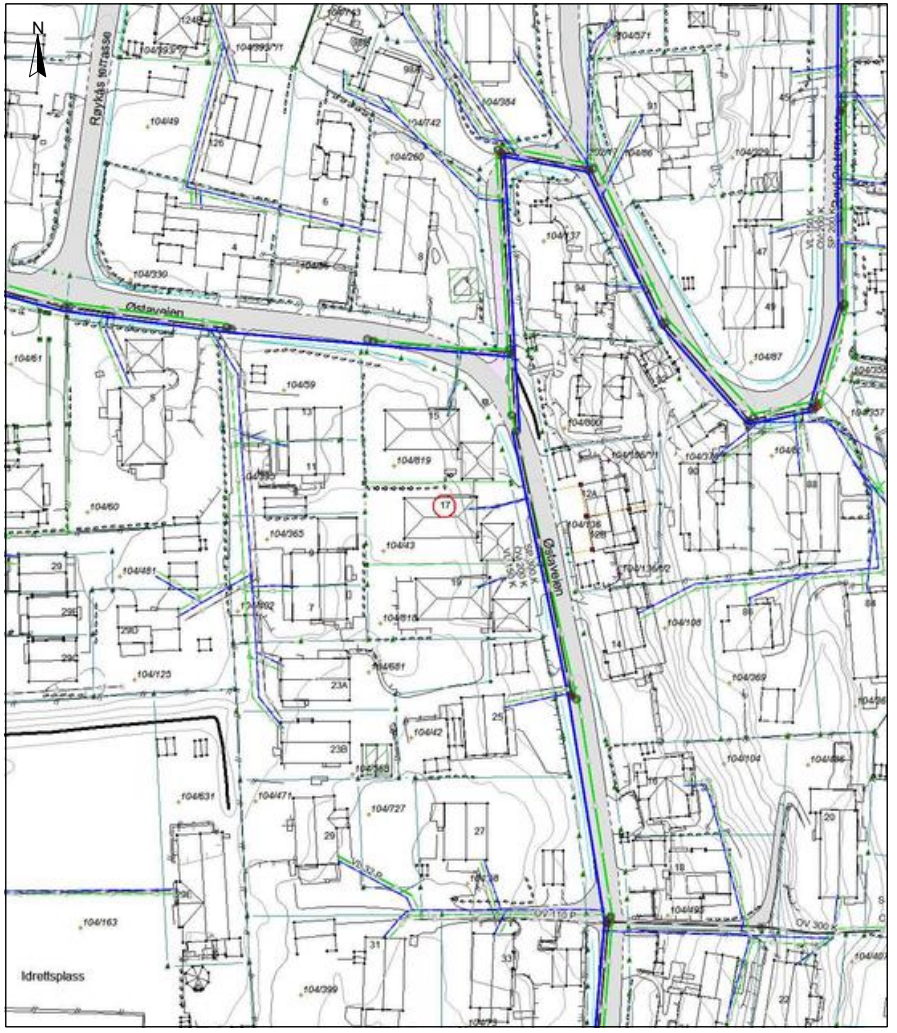
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **104** Bnr.: **43** Adresse: **Østaveien 17**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

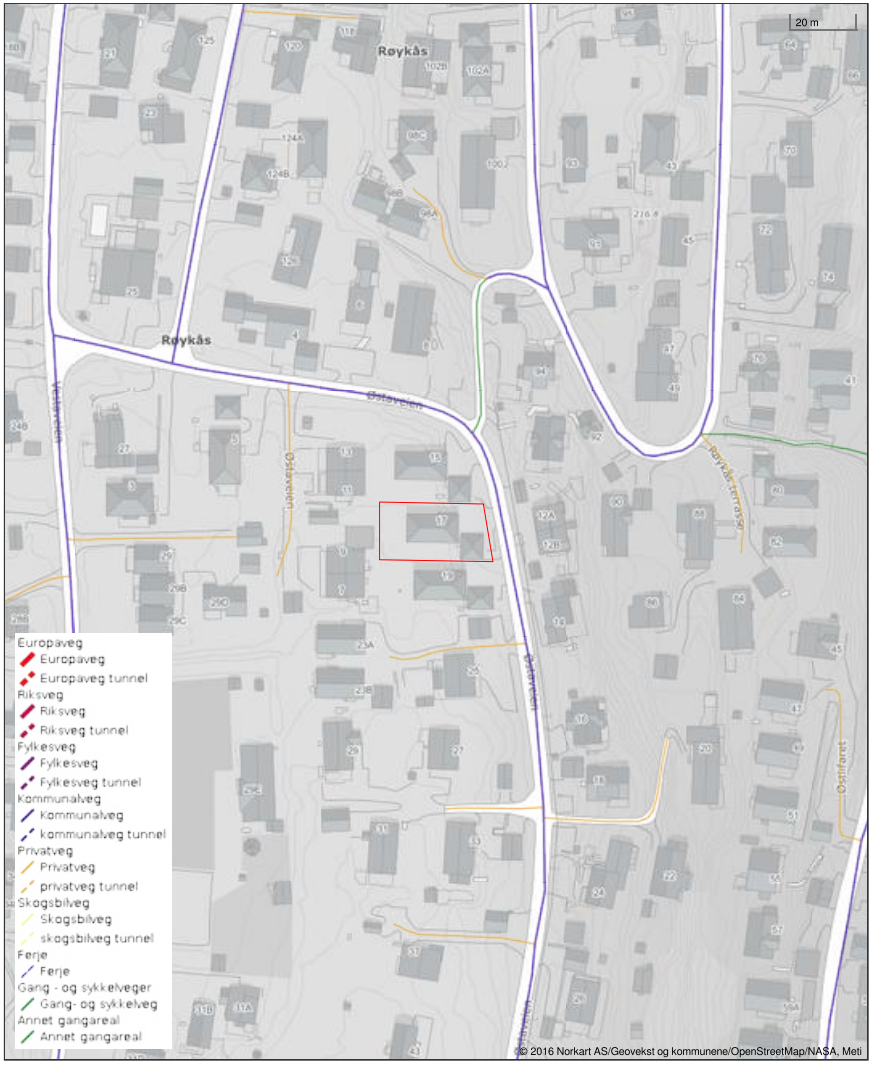
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Utskriftsdato: 17.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 104/43//



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

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/43
Adresse: Østaveien 17
Utskriftsdato: 17.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Lørenskog kommune

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vår referanse: 17/6632 - 45

Ansvarlig søker
Riis Bygg Entreprenør AS
Romeriksgata 25
2003 LILLESTRØM

Tiltakshaver
RIIS Bygg AS
Romeriksgata 25
2003 LILLESTRØM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bygning
Østaveien 15	104	43			

Tiltak: Oppføring av enebolig og garasje
Tiltakstype: Nybygg
Bygningstype: Enebolig, Garasje ;uthus anneks til bolig

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
10.10.2019	509/19

Søknad om ferdigattest er mottatt: 01.10.2019

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad og gjennomføringsplan datert 01.10.2019.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

Sted Lørenskog
Dato 10.10.2019

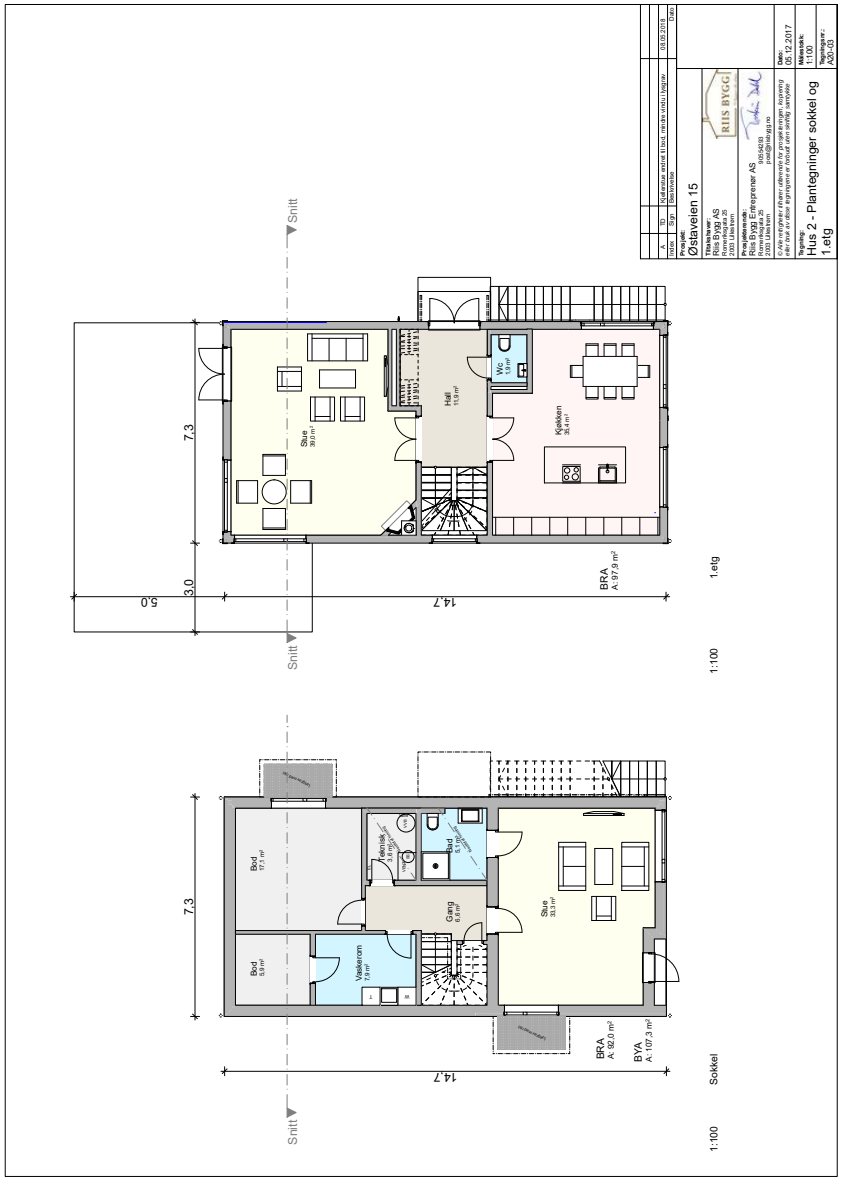
Na Stephansen
avdelingsleder

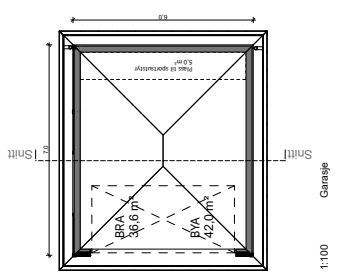
Bente Madsen
avdelingsingeniør

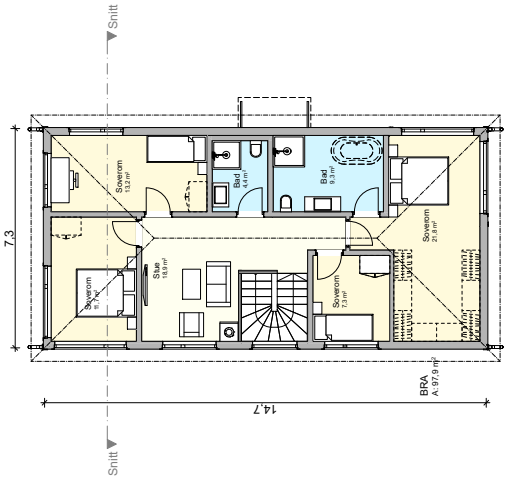
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur


Situasjonskart
Eiendom: 104/43
Dato 13.10.2017
Målestokk: 1:500
Lørenskog
UTM-32
N
Østaveien
104/800
104/136
104/59
104/365
104/681
104/42
104/456
©Norkart 2017
Elvekant
Elvekant
Elvekant


N
HUS 2 - FASADE NORD
HUS 2 - FASADE SØR
Adkomst Hus 2
Deleinje
HUS 2
Parsell 2
606,0 m²
Eksisterende bolig rives
Østa
104/1
12
Eksisterende bygg
Fremtidig bygning
Status
Sign
Beskrivelse
Dato
Prosjekt:
Østaveien 15
Tiltakshaver:
Riis Bygg AS
Rommetvedta 26
2003 Ullerheim
Prosjektansvarlig:
Riis Bygg Entreprenør AS
Rommetvedta 26
2003 Ullerheim
Dato:
05.12.2017
Målestokk:
1:200
Tegningsnr:
A00-04
Tegning:
Situasjonsplan - Utsnitt hus 2


Snitt
Stue
Hall
Wc
Kjøkken
BRA
A: 87.9 m²
1.etg
1:100
Bad
Soverom
Vaskerom
Gang
Stue
BRA
A: 92.0 m²
BYA
A: 107.3 m²
Sokkel
1:100
7.3
14.7
5.0
3.0
Dato
08.05.2018
Prosjekt:
Østaveien 15
Tiltakshaver:
Riis Bygg AS
Rommetvedta 26
2003 Ullerheim
Prosjektansvarlig:
Riis Bygg Entreprenør AS
Rommetvedta 26
2003 Ullerheim
Dato:
05.12.2017
Målestokk:
1:100
Tegningsnr:
A00-03
Tegning:
Hus 2 - Plantegninger sokkel og 1.etg





Initialer	Sign.	Endringsnotat	Dato

Prosjekt:
Østaveien 15

Tiltakshaver:
Riis Bygg AS
Rismyrveien 26
2003 Lillestrøm

Prosjektansvarlig:
Riis Bygg Entreprenør AS
Rismyrveien 26
2003 Lillestrøm

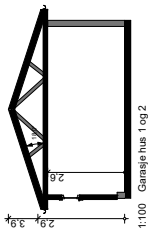
RIIS BYGG

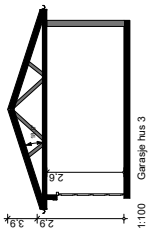
9934583
post@riisbygg.no

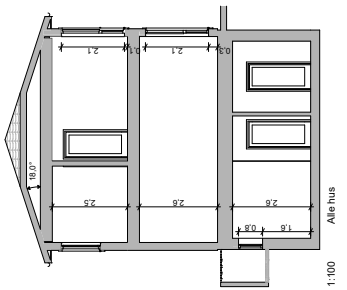
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning:
Hus 2 - Plantegninger 2.etg og garasje

Dato:
05.12.2017
Målestokk:
1:100
Tegningsnr.:
A30-04







Initialer	Sign.	Endringsnotat	Dato
A	ID	Garasje vinkel, fargevalg, dårlig høydepunkt, vindusplassering	08.05.2018

Prosjekt:
Østaveien 15

Tiltakshaver:
Riis Bygg AS
Rismyrveien 26
2003 Lillestrøm

Prosjektansvarlig:
Riis Bygg Entreprenør AS
Rismyrveien 26
2003 Lillestrøm

RIIS BYGG

9934583
post@riisbygg.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

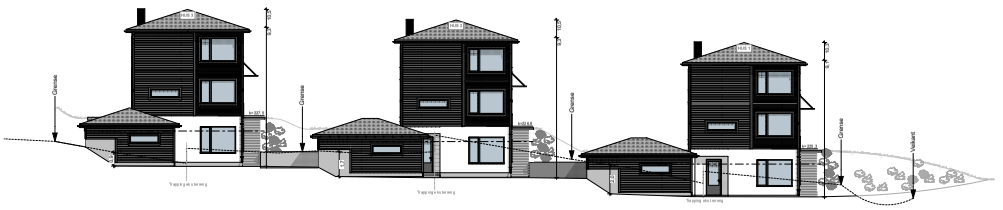
Tegning:
Snitt hus og garasje

Dato:
05.12.2017
Målestokk:
1:100
Tegningsnr.:
A30-01

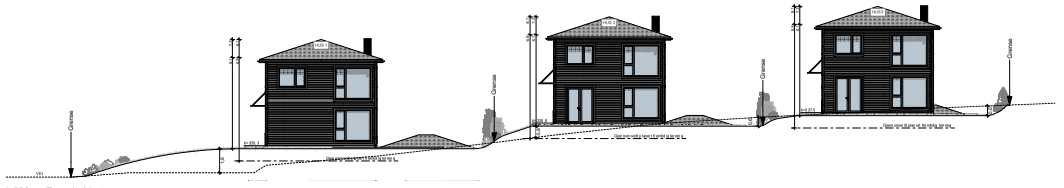

Grense
Velkant
Gjennomsnitt planert fremtidig terreng
Bygrav rådrom
HUS 3
HUS 2
6.1
7.3
6.9
8.1
k=226.8
1.5
2.0
1:100 Fasade Nord - Hus 2
Eksisterende tomtegrense
Fremtidig tomtegrense
Østaveien 15
Tiltakshaver:
Riis Bygg AS
Prosjektansvarlig:
Riis Bygg Entreprenør AS
Tegning:
Hus 2 - Fasade Nord
Dato:
05.12.2017
Målestokk:
1:100, 1:300
Tegningsnr.:
A40-05
Kartutsnitt - Hus 2 - 1:300
HUS 2 - FASADE NORD
HUS 2 - FASADE SØR
Østa
104
Adkomst vei
Dekkelse
Ny fiberkabel
Ny kabel
Ny kabel
Ny k


Grense
Gjennomsnitt planert fremtidig terreng
HUS 2
k=226.8
1:100 Fasade Vest
Trapping ekstra terreng
1:100 Fasade Øst
Kartutsnitt - Hus 2 - 1:300
Østaveien 15
Hus 2 - Fasade Øst & Vest
1:100, 1:200
A0-09

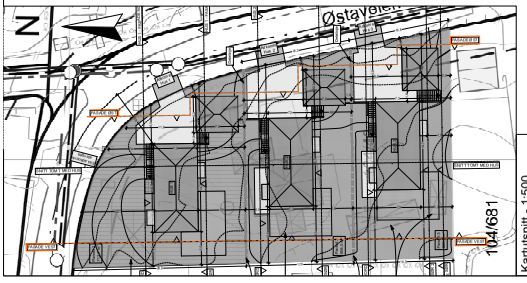

1:200 Fasade Sør - Hus 2
1:200 Fasade Nord - Hus 2
1:200 Fasade Vest
1:200 Fasade Øst
1:200 Snitt hus
1:200 Snitt garasje
Kartutsnitt - Hus 2 - 1:300
Østaveien 15
Hus 2 - Alle fasader og snitt
1:100, 1:200
A0-09



1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Vest



Kartutsnitt - 1:500
Viser plassering fasader, med trapping på øst

Eksisterende terreng
Fremtidig terreng

Index	Sign	Beskrivelse	Dato
C	TD	Angitt terreng utenfor grense, terreng og lysgrav redusert	08.05.2018
B	TD	Terreng nordpå parsell 1 senket og Hus 1 senket 50 cm	24.04.2018
A	TD	Maksatt høydeforskjell eks. og fremt. terreng	18.04.2018

Prosjekt:
Østaveien 15

Tiltakshaver:
Riis Bygg AS
Romeriksgata 25
2003 Lillestrøm

Prosjekterende:
Riis Bygg Entreprenør AS
Romeriksgata 25 905/04283
2003 Lillestrøm post@riisbygg.no

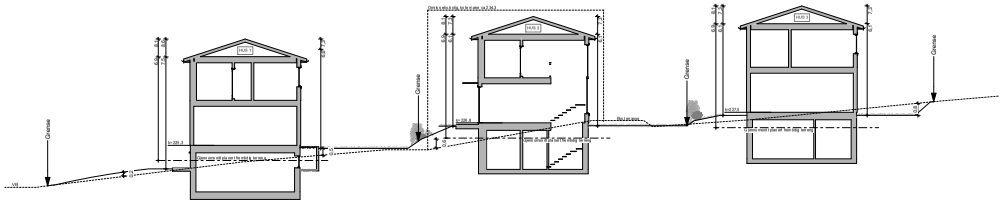
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

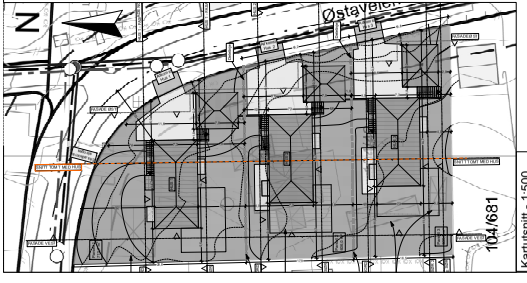
Dato: 05.12.2017

Tegning:
Alle hus - Fasade Øst & Vest

Målestokk: 1:200, 1:500

Tegningsnr.: A40-15





Kartutsnitt - 1:500
Viser plassering snitt gjennom boliger

Eksisterende terreng
Fremtidig terreng

Index	Sign	Beskrivelse	Dato
C	TD	Angitt terreng utenfor grense, terreng og lysgrav redusert	08.05.2018
B	TD	Terreng nordpå parsell 1 senket og Hus 1 senket 50 cm	24.04.2018
A	TD	Maksatt høydeforskjell eks. og fremt. terreng	18.04.2018

Prosjekt:
Østaveien 15

Tiltakshaver:
Riis Bygg AS
Romeriksgata 25
2003 Lillestrøm

Prosjekterende:
Riis Bygg Entreprenør AS
Romeriksgata 25 905/04283
2003 Lillestrøm post@riisbygg.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 05.12.2017

Tegning:
Alle hus - Snitt

Målestokk: 1:200, 1:500

Tegningsnr.: A40-16

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0089/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Østaveien 17 1476 RASTA

Betegnelse: Gnr 104, bnr 43 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no