NORDVIK

Vestaveien 72B

3 soverom | 157 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vestaveien 72B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
52	Nabolagsprofil
53	Vedlegg
82	Egenerklæringsskjema
90	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.10.2026









Nøkkelinformasjon

Velholdt familiedrøm m/86 kvm skjermet terrasse! 2 stuer, 2 bad, pent Huseby-kjøkken og dobbelgarasje m/lader. Populært!

Prisantydning	**8 950 000,-**
Omkostninger	**224 840,-**
Totalpris	**9 174 840,-**
BRA-i	**157 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Vestaveien 72B!
En innholdsrik og velholdt familiebolig med attraktiv beliggenhet og romslige oppholdsrom, tre soverom, to stuer, to bad, vaskerom og et eksklusivt kjøkken fra Huseby med eget kjølerom. Boligen har gjennomgått diverse oppgraderinger den siste tiden, med blant annet en ny Brunner-peis, varmepumper, balansert ventilasjon og gulvvarme i flere rom.

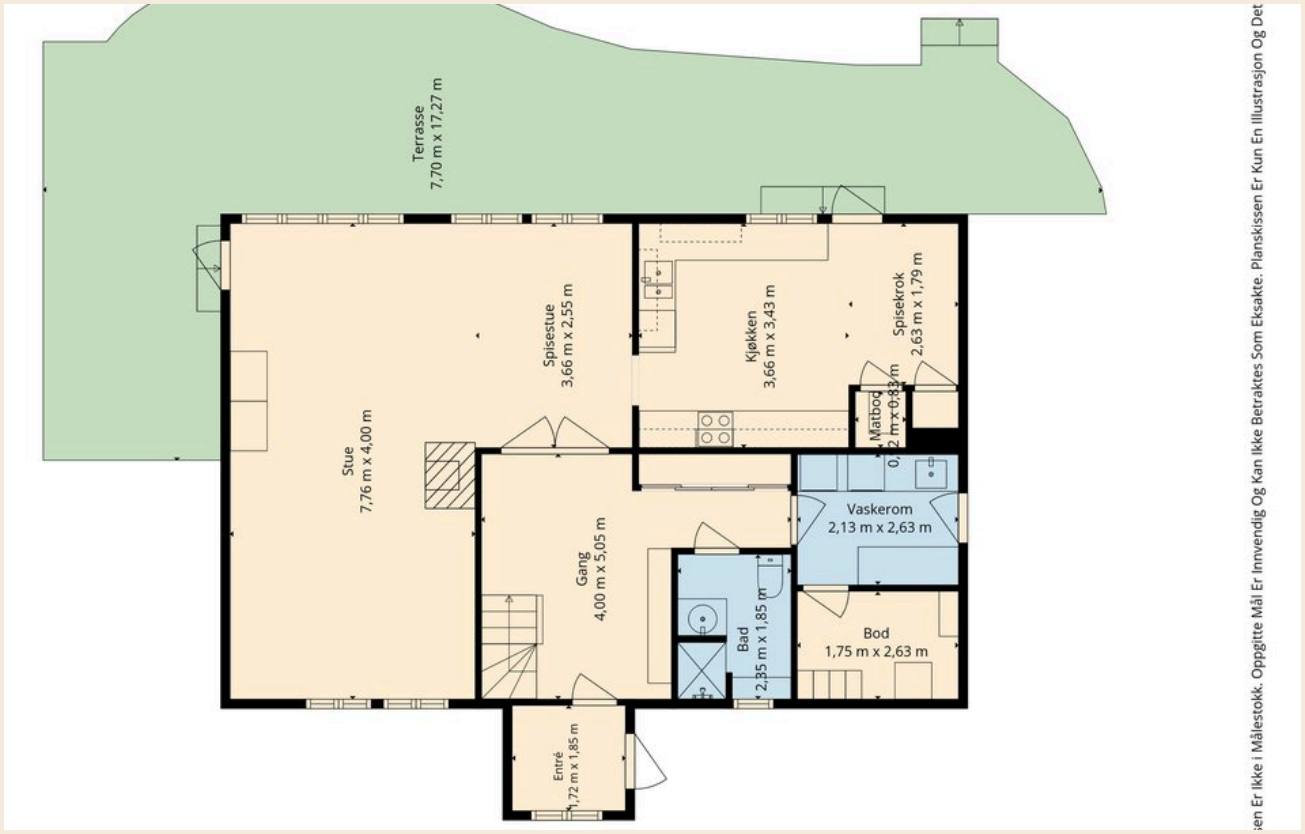
Flott tomt med diverse frukttrær og bærbusker, og det er parkering i dobbel garasje med elbillader samt ytterligere to biloppstillingsplasser.

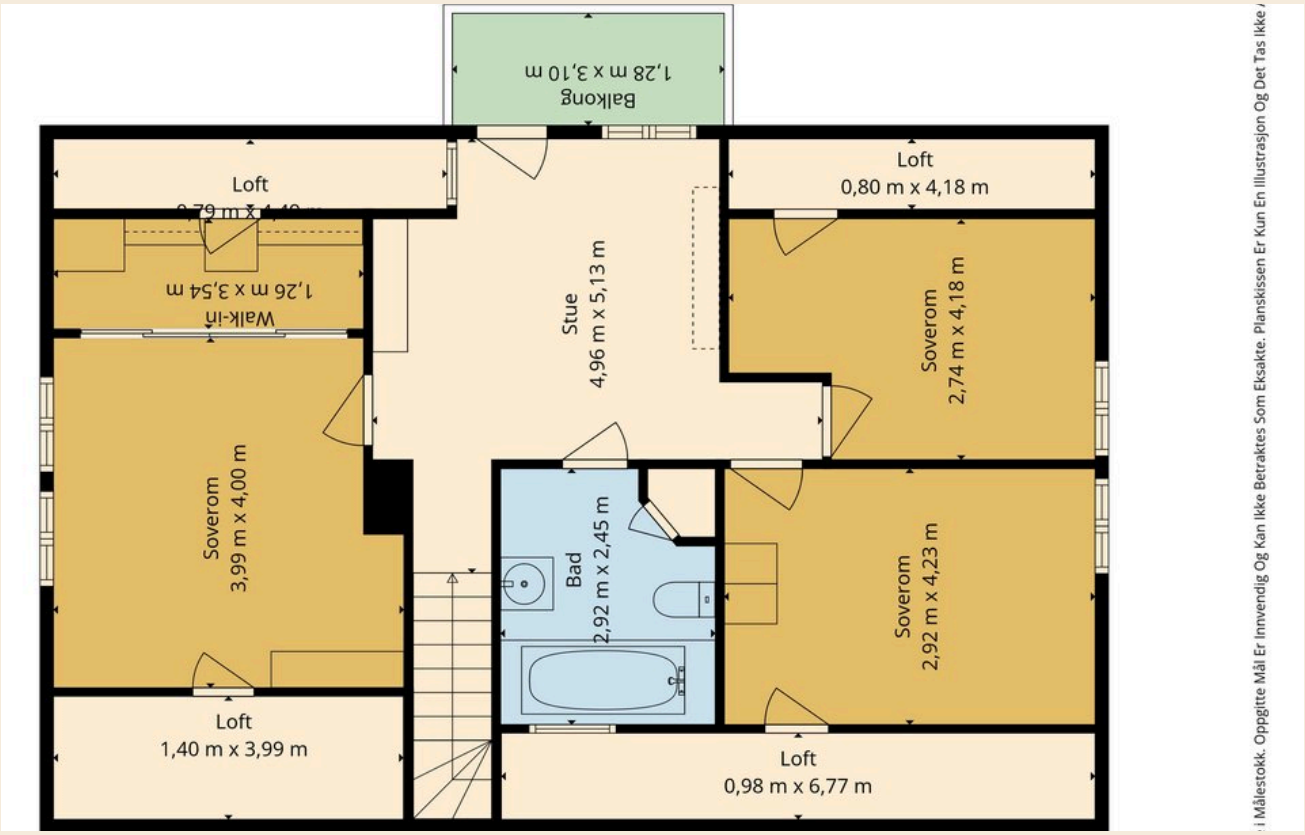
Eiendommen har tilgang på gode fritidstilbud, skoler, barnehager og et bredt utvalg av servicefunksjoner.

Høydepunkter
Velholdt med diverse oppgraderinger
Moderne tekniske løsninger
Herlige uteområder
Umiddelbar nærhet til Østmarka
Lite trafikkert

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm





2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm






























































OSLO


Risk
MONOPOLY
abalone


































12B


12B



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0125/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vestaveien 72B, 1476 RASTA
Gnr 104, bnr 557 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Tor Inge Kristiansen
Grete Nordbø

Kjøpesum og omkostninger
8 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
223 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
224 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
244 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 174 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 194 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 157 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 197 kvm
TBA: 89 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, hall, stue, kjøkken, kjølerom, bod, baderom og vaskerom
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 86 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Stue, baderom og tre soverom
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm. Garasje og utebod
Total BRA: 40 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde i 2. etasje er målt til 2.23 meter.

Ikke målbare arealer:

8 kvm på loft er ikke måleverdig areal (ALH).

Innhold
Boligen strekker seg over to plan og inneholder:
1. etasje BRA-I 96 kvm: Entré, hall, stue, kjøkken, kjølerom, bod, baderom og vaskerom
2. etasje BRA-I 61 kvm: Stue, baderom og tre soverom

I tillegg disponerer boligen:
- Dobbelgarasje med isolert utebod på 40 kvm
- Hagebod på 12 kvm, bygd i 19

Se punkt om ferdigattest for utfyllende informasjon om arealene i boligen.

Standard
Entré
Velkommen inn i en flislagt entré med varme i gulv. Her er det plass til en kommode og til å sette fra seg sko. Videre inn befinner det seg en romslig og innbydende hall. Hallen fungerer som et naturlig bindeledd til boligens

oppholdsrom, og ble oppgradert i 2026 med ny Kährs parkett, garderobeløsning, malte overflater og integrert LED-belysning i håndløper.

Boligen har et behagelig inneklima med balansert ventilasjon, flere varmepumper og gulvvarme i blant annet entré, hall, stue, kjøkken og baderommene. I tillegg bidrar vedfyring til både hygge og effektiv oppvarming.

Stue
Stuen er et romslig og innbydende oppholdsrom med store vindusflater i flere himmelretninger som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe, spisebord og flere muligheter for innredning, noe som skaper en fleksibel og sosial løsning for både hverdag og selskap.

I 2018 ble stuen pusset opp med blant annet enstavs Kährs eikeparkett, avrettede gulv med varmematter, nytt elektrisk anlegg med downlights og skjult hjemmekinooppleg med Dolby-Athmos. Rommet har også en eksklusiv Brunner-peis med egen tilluft utenfra, som både gir effektiv oppvarming og skaper en lun atmosfære. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på hele 86 kvm som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken
Pent og gjennomført kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, smarte oppbevaringsløsninger og god plass til matlaging og sosiale sammenkomster. Innredningen er levert av Huseby og ble montert i forbindelse med oppussing i 2018.

Kjøkkenet er utstyrt med keramiske benkeplater, Quooker Flex for kokende vann og flere smarte oppbevaringsløsninger med krydderskuff, LeMans-hylle, to gode bestikkskuffer samt kjøleskuffer. Her får du flere gjennomtenkte løsninger som bidrar til høy brukskomfort. Ventilatoren har ekstern motor som gir et svært lavt støynivå. Rommet er innredet med integrert oppvaskmaskin, komfyr og fryser, samt nedfelt platetopp. I tillegg er det en praktisk glassplate over benk, og varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert i skap på kjøkkenet.

Et sjeldent og praktisk tillegg er det separate kjølerommet som gir gode oppbevaringsmuligheter for matvarer, frukt og grønt.

Baderom
Boligen har to baderom, et i hver etasje, begge flislagte med varme i gulv og fremstår som romslige og praktiske for en familie. Badet i første etasje er innredet med flislagt skap med servant, speil på vegg, toalett og dusjsone. Rommet har balansert ventilasjon for bedre lufting.

Badet i andre etasje har innredning bestående av gulvstående servant med flislagte hyller rundt for diverse oppbevaring. Videre har rommet speil på vegg med overbelysning, innbygget badekar og balansert ventilasjon.

Vaskerom
Boligens vaskerom ligger i første etasje og har egen utgang til hagen. Vaskerommet er innredet med servantskap med ny benkeplate som strekker seg over hele veggen. Her finnes det en vaskekum med avrenningsrist og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har flislagt gulv og balansert ventilasjon.

Soverom
Boligen har tre gode soverom samlet i andre etasje. Det største soverommet er i dag innredet som gjesterom, og har god plass til oppbevaring i plassbygd garderobe med skyvedører. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement og har gode vindusflater mot sør, som slipper inn rikelig med naturlig lys. Selger har nylig byttet vinduene på dette soverommet (byttet 22/10-26).

De to øvrige soverommene har gode møbleringsmuligheter enten man ønsker hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Dette gjør boligen godt egnet for både familier og dem som ønsker ekstra plass i hverdagen. Her er det i tillegg installert varmepumpe med aircondition på alle soverom, som sammen med balansert ventilasjon bidrar til et godt inneklima året rundt.

Ekstra stue
I andre etasje befinner det seg en ekstra stue, med plass til sofa og tilhørende møblement. Perfekt dersom barna skulle ønske å trekke seg litt tilbake. Herfra er det utgang til en balkong på ca. 3 kvm med herlig utsikt mot Østmarka.

Uteområder
Eiendommen byr på fantastiske uteområder med stor terrasse på ca. 86 kvm, flere soner for møblering og en hyggelig utepeis som forlenger utendørssesongen. Her er det god plass til både spisegruppe, loungeområde og sosiale sammenkomster.

Tomten er naturpreget og pent opparbeidet med busker, trær som gir blant annet epler, plommer, pærer, moreller og rips. I tillegg finnes ulike urteplanter og beplantning som bidrar til et flott og frodig utemiljø.

Eiendommen har en skjermet beliggenhet med gode solforhold og fine oppholdsplasser for hele familien. Praktisk utvendig bod gir gode oppbevaringsmuligheter for hagemøbler og redskaper.

Parkering
Det er parkering i dobbelgarasje med tilhørende isolert bod, samt to biloppstillingsplasser på eiendommen. Garasjen er utstyrt med Zaptec elbillader med appstyring. Kostnader knyttet til lading belastes boligens ordinære strømforbruk.

Modernisering og påkostninger
Utvendig
Pipebeslag, plattform og stigetrinn montert (2005)
Brannstige fra soverom (2006)
Nye garasjeporter (2011)
Beslag på vindskier hus, garasje og bod
Musebørste montert rundt hele huset (2016)
Nye utelys og sensorer (2018)
Ny døromramming ved terrassedør (2022)
Mønebord sørvegg skiftet (2025)
Tetting rundt pipe og ny pipehatt (2025)
Takrens og fasadevask (2026)
Sørvegg kledd om med ny panel (2026)
Sørvegg malt med Drygolin Nordic Extreme (2026)
Elektriske portåpnere i garasje (2026)
Ny takhatt kjøkkenventilasjon (2026)
Terrasse beiset (2026)

Generelt
Balansert ventilasjon med 90 % varmegjenvinning (2004)
Oppgradert sikringsskap med jordfeilbrytere og overspenningsvern (2009)
Nye tregulv i 2. etasje (2002)
Kjøleromsaggregat oppgradert (2012)
Sentralstøvsuger installert (2018)
Alarmanlegg med kameraer, røykvarslere og lekkasjesensor (2024)
Altibox og kablet LAN-nettverk (2017)
LED-downlights i stue, kjøkken og bad (2018)
Vindusruter byttet fortløpende
EL-billader installert (2020)
Varmepumper/aircondition i alle soverom (2020)
Service på varmepumper utført senest i 2025

Kjøkken (fullrenovert)
Støysvak kjøkkenventilator med motor på loft (2012)
Kjøleromsaggregat oppgradert (2014/2015)
Avrettet gulv med varmematter (2018)
Enstavs Kährs eikeparkett (2018)
Huseby kjøkkeninnredning (2018)
Keramiske benkeplater (2018)
Integrerte hvitevarer (2018)
Glassplate over benk (2018)
Quooker Flex kokende vann (2018)
Ny varmtvannsbereder Saga 300 (2018)
Vegger og tak helsparklet og malt (2018)
Frostfri utekran (2018)
Ekstra varmepumpe installert (2022)

Stue (fullrenovert)
Avrettet gulv og varmematter (2018)
Enstavs Kährs eikeparkett (2018)
Nytt elektrisk anlegg og downlights (2018)
Eksklusiv Brunner peis med tilluft utenfra (2018)
Ekstra isolering rundt vinduer (2018)
Ny verandadør (2018)
Malte vegger, tak og vinduer (2018)
Skjult hjemmekinooppleggg (2018)

Soverom
Plassbygd garderobe på hovedsoverom
Varmepumper i alle soverom (2020)
Lystette rullegardiner på to soverom (2020)

Hall (2026)
Avrettet gulv og ny Kährs parkett, ny garderobeløsning, malt hall og integrert LED-belysning i håndløper

Yttergang Full renovering (2026)
Nye varmekabler og fliser
Oppusset og malt

Vaskerom
Frostfri utekran, brannslange tilkoblet (2018)
Ny innredning og vaskekum (2026)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Ifølge salgsoppgaven fra tidligere eier ble badet i 1. etg pusset opp i 1998/1999. "Nytt flislagt dusjbad i 1 etg. med meget god kvalitet på utstyr og fliser" - sitat fra salgsoppgaven fra 2001. Vi har ellers ingen ytterligere informasjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Vi regner med at det ble lagt ny membran i og med at badet bærer preg av høy standard.

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2004: Installert balansert ventilasjon i alle rom fra Enervent. Utført av Ingeniør Service AS. 2005: Pipebeslag med plattform og stigetrinn. Utført av Nortekk. 2006: Brannstige fra Alu-stigen AS 2011: To nye garasjeporter. Utført av Edlandsporten. 2012: Ny støysvak kjøkkenvifte med motor på kneloft. Utført av Ingeniør Service AS. 2014: Byttet kjøleromsaggregat. Utført av Varmeteknikk Øst AS. 2018: Byttet verandadør på sørveggen i stua i forbindelse med full renovering av stue og kjøkken. Utført av Johansen & Sønner. 2018: Installert ny peis fra Brunner med friskluftskanal utenfra. Utført av Henriksen Peisforum AS og blikkenslager Sagen & Co AS. 2020: Innstallert fire varmepumper i hall og i tre soverom. Utført av Ivatek AS. 2022: Installert innedel varmepumpe på kjøkken. Utført av Ivatek AS. 2024: Byttet til alarmanlegget Hus- Smart fra Gjensidige med 8 røykvarslere, 4 kameraer, samt 3 dørkontakter og 1 lekkasjeføler på kjøkken. Utført av Gjensidige. 2025: Tetting rundt pipe og ny takhatt for lufterør. Utført av Hesler & Søn. 2026: Nytt lufterør og takhatt til kjøkkenventilasjonen. Utført av Hesler og Søn. 2026:

Byttet kledning og vinduer på sørveggen. Utført av Fjellhamar Byggservice AS. 2026: Planlagt å installere automatiske portåpnere på garasjeportene nå i august 2026. Utføres av Portspesialisten.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Har ikke kjeller

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2009: Oppgradert sikringsskap med jordfeilbrytere og overspenningsvern. Utført av Elektriker Bekkevold AS. 2012: Byttet uteenhet til kjøleromsaggregat kjøkken. Utført av Elektro VKF AS. 2018: Nytt elektrisk anlegg med downlights, strømsøyler, Quooker, varmematter mv i forbindelse med full renovering av kjøkken og stue. Utført av Hope Elektro AS. 2018: Downlights på bad og ny regulator til varmekabler på vaskerom. Utført av Hope Elektro AS. 2020: Lagt opp strøm til El-billader og tre varmepumper. Utført av Fetsund elektro AS. 2025: Nye varmekabler og stikkontakt på vegg i yttergang. Uført av Linje Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? El-sjekk ble utført i 2006 av Harald Frogner.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av Zaptec El-billader i garasjen i 2020. Utført av Fetsund Elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Koblet til Quooker Flex, samt avløp på kjøkken. Utført av Comfort Akershus Rør AS. 2018: Byttet til to frostfrie utekraner. Utført av Comfort Akershus Rør AS. 2018: Koblet til brannslange i vaskerom. Utført av Comfort Akershus Rør AS. 2018: Installert ny varmtvannstank Saga 300. Utført av Comfort Akershus Rør AS.

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. Eventuell kommentar: Det har blitt bygget garasje og hagebod.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Er ikke aktuelt i dette området i følge radonkart.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: I stormen/uværet ved nyttår 2024/2025 kom det inn regn/snø på loftet som førte til vannlekkasje i taket i hallen. Jfr. forsikringssak hos Gjensidige. Taket i hallen ble åpnet og luftet. Deler av taket ble byttet ut. Videre påkostet vi selv følgende tiltak for å forebygge lignende situasjoner i framtida: 1) Tetting rundt pipa. Her var det glipper som forårsaket skaden. 2) Tetting og ny takhatt for lufterør. 3) Nytt lufterør og ny takhattkonstruksjon for kjøkkenventilasjonen. Alt ble utført av blikkenslagere fra Hesler og Søn. De to siste utbedringene ble gjort i 2025 og 2026. Dette for å være føre var i forhold til framtidige uvær/stormer. Sørveggen er ekstra værutsatt og vi har byttet deler av veggen i flere runder, men valgte nå våren 2026 å bytte ut hele veggen inkludert vinduene fordi vi oppdaget råteskade på spikerslagene i veggen. Vi hadde fra før byttet verandadør i forbindelse med renovering av stue og kjøkken i 2018. Byttet av hele sørveggene ink. nye vinduer er utført av Fjellhamar Byggservice AS. Terrassen er gammel og preget av det.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: En liten sprekk i på midten av garasjemuren mot nord er reparert.

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.
Ja. Beskriv: Vi oppdaget i 2016 at vi hadde fått skogsmus på loftet. Tok da kontakt med ABS Skadedyrkontroll AS og etablerte en serviceavtale med de. Det ble montert musebørste rundt hele huset, satt opp åtebokser med gift på aktuelle steder og hadde jevnlig kontroll og oppfølging av ABS Skadedyrkontroll iht. servicaavtalen. Serviceavtalen ble avsluttet i 2018. Vi har ikke hatt noen problemer med mus etter dette. Det er nå i 2026 satt opp ny musebeskyttelse på den nye sørveggen. Dette er uført av Fjellhamar Byggservice AS. Vi har tidliger oberservert 1-2 sølvkre på baderomsgulvet i 1. etg. Det var gjerne flere uker mellom hver gang det skjedde. Vi satte opp sølvkrefeller i baderomsskapet mot dusjen og etter en stund var de helt borte. Vi har ikke sett noen spor etter sølvkre det siste året.

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?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven med oppdragsnummer 11596 fra Exact Eiendomsmeglere i 2001. I denne salgsoppgaven ligger det en takst over boligeiendommen fra DBT (Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt).

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen, datert 18.08.2020, 17.09.2018 og 20.10.2018.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten: 09.10.2026

Bygning:
Enebolig er bygget i 1986. Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til synlig fjellgrunn på tomten. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille. Dette er en støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner hvor det antas at det er lagt drensrør rundt den støpte platen.

Vinduer og dører:
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt ytterdør med kikkehull og sikkerhetslås.
Terrassedører med 2- lags energiglass. Produksjonsår 1986/90/93 og 2018.

Trapper:
Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Terrasse:
Utgang fra stue og kjøkken til en platting med tregulv, størrelse er ca. 86 kvm.
Utgang fra stue i 2. etasje til en balkong på ca 3 kvm.

Innvendig:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, fliser og gulvbelegg
Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte tapetserte flater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malt panel. Stedvis montert downlights.

Speiselrom/kjølerom:
Overflater med fliser på gulv og panel på vegger og himling.
Kjøleagregatets innedel fra 2014 og utedel fra 2012.

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype kobber/plast(nyere vannrør på kjøkken og vaskerom). Øvrig anlegg ligger skjult.
Synlig avløpsrør av støpjernsrør/plast.
Boligen har sentralstøvsuger.
Bereder er plassert i skap på kjøkkenet og er på ca 300 liter og produksjonsår 2018.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon fra 2004 og naturlig ventilasjon.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking:
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak. Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert.

- Takkonstruksjon/Loft:
Det er registrert eldre fuktmerker på undertaket. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men tidligere fuktpåvirkning representerer en usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og videre utvikling.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer. Veluxvindu på bad er punktert og har redusert isolerende effekt.

- Ytterdører:
Dører er fra byggeår og er over 20 år, de har normal elde og slitasje. Ytterdør og terrassedør i andre etasjen tar i terskel/karm.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Det er registrert noe skjevhet i plattingen.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 90cm.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

- Baderom - 2. etasje:
Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke

registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader. Ved hulltagning ble det registrert plast i konstruksjonen. Bruk av plast på våtrom er ikke anbefalt og lever ikke opp til dagens krav for bruk av våtrom.

- Tekniske installasjoner - innvendige vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - innvendige avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Terrengforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledningstype og avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Baderom - 2. etasje:
Våtrommet har oppnådd høy alder og forventet levetid for sentrale bygningsdeler som tettesjikt, sluk og overflater vurderes å være utløpt eller nær utløpt. Det ble registrert flatt gulv mot sluk, sprukne fliser og manglende lufting ved innbygget badekar. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

- Baderom - 1. etasje:
På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til konstruksjonens videre funksjon settes TG3. Støpejernssluk har høy alder og kan ikke forventes å oppfylle dagens krav til tetthet og funksjon. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

- Vaskerom - 1. etasje:
Vaskerommet har høy alder, manglende dokumentasjon på tettesjiktløsning og støpejernssluk med redusert forventet levetid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Baderom - 1. etasje:
Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 90cm.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende hvitevarer følger med:
- Oppvaskmaskin
- Fryseskap
- Fryseskuffer
- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Quooker Flex
- Kjøkkenvifte

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Fryseskap i garasjeboden
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stue: Ikke to surroundhøytalere i hjørnene bak
- Stue: Ikke vegglampe, lysekrone eller spot i taket over bilde
- Hallen: Ikke vegglampe eller taklampe
- Soverom: Ikke gammelt garderobeskap (ikke fastmontert)

Øvrige taklamper og spotrekker, alle persienner, lystette rullegardiner og gardinoppheng følger med.
Gardiner i stue kan medfølge.

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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming med varmepumper samt fyring med ved.
- Elektrisitet
Gulvvarme på badene, i entré, i hallen, stue og kjøkken
Det er installert varmepumper (5 innedeler og 3 ytterdeler, fra 2020 og 2022)
- Peis i stuen

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 781 kWh, som inkluderer lading av elbil. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 962,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie/tilsynsgebyr, 140L Renovasjon, fastledd renovasjon, vanngebyr og avløpsgebyr.

Feie/tilsynsgebyr kr. 653,-
140 L Renovasjonkr. 2 948,4,-
Fastledd renovasjon 3 482,5,-
Vanngebyr 8 998,29,-
Avløpsgebyr 10 879,92,-
Totalt: 26 962,11,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 15 390,- pr år.
- Ved til peis ca kr. 2 500.,- pr år. (20 stk. 60-liter sekker)
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber/Altibox (standard) kr 1 389,-,- pr mnd.

Eiendommen er forsikret med bygningsforsikring i Gjensidige, med polisenummer 93372890. Overnevnte årlig pris inkluderer: "Hus-smart inkl innbo og alarmtjeneste".

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

Eiendomsskatt
Kr 5 781,- pr. 01.01.2026
Fra og med 2026 er det innført eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

Oppgitt beløp er mottatt fra eier.

Eiendomsskatten for 2026 er på 1 promille.
Eiendomsskatten kan økes med 1 promille per år, til totalt 4 promille. Eiendomsskatten beregnes av 70% av boligverdien og det blir også fratrukket et bunnfradrag på kr 100.000.

Boligverdien som legges til grunn for beregningen er markedsverdi fra Skatteetaten. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 100 426,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 401 702,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 93372890

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 815 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på ca. 815,8 kvm.

Stor og skjermet naturtomt med flotte svaberg, staudebed og hekk som skjermer mot de nærmeste naboene. Eiendommen grenser mot friområde på østsiden, noe som gir gode lysforhold, en privat atmosfære og ingen direkte gjenboere.

Matrikkelbrev fra Lørenskog er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vestaveien 72B ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Røykås/Rasta i Lørenskog kommune. Området er preget av etablerte eneboliger, rolige omgivelser og gode oppvekstvilkår, med nærhet til både skoler, barnehager, servicetilbud og flotte naturområder. Nabolaget fremstår som veletablert og består i hovedsak av familier og beboere som har bodd i området over lang tid. Her bor du i fredelige omgivelser med kort vei til både natur, skoler, barnehager og et bredt servicetilbud.

For den som setter pris på friluftsliv er beliggenheten ypperlig. Fra eiendommen er det kort vei til Østmarka med et omfattende nettverk av turstier og skiløyper. Her finnes også flere bade- og fiskevann, akebakker og populære utfartsområder gjennom hele året. En badetur til Toresplassen ved Elvåga er en populær sommeraktivitet, og kan nås til fots på omtrent en halvtime fra boligen. Like utenfor døren finner du også «Lysåsrunden», en flott rundløype på ca. 4 km som følger gode stier gjennom nærområdet. På vinterstid er det kort vei til lysløypenettet fra Ekerud, mens Vangen og Sandbakken er populære turmål for lengre skogsturer. Losby byr på vakre omgivelser året rundt, og gårdsbesøk på Losby Gods kombinert med en tur til Mønevann er et hyggelig utfluktsmål for både store og små. Losby Gods har også golfanlegg med både 9- og 18-hullsbane.

Området har et bredt tilbud av fritids- og aktivitetstilbud for alle aldre. I nærheten finner du blant annet fotballbaner, tennisanlegg, svømmehall, ishall og flerbrukshaller. I tillegg ligger SNØ på Lørenskog like i nærheten, og det er kort vei til flere treningssentre som SATS, Fresh Fitness og Condis.

Den daglige handelen kan enkelt gjøres på Meny Rasta, mens både Triaden og Metro Senter tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Ønsker du et enda større handelsutvalg, ligger Strømmen Storsenter kun en kort kjøretur unna.

Området har et godt tilbud av barnehager og skoler på alle trinn, fra barneskole til videregående skole. For barnefamilier er det et stort pluss at både Rasta skole og Steinerskolen kan nås via en trygg skolevei, med omtrent 15 minutters gangavstand fra boligen.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med lokalbuss fra Kleiva bussholdeplass kun ca. 2 minutters gange fra boligen. Bussen korresponderer med ekspressbuss til Oslo og til Lillestrøm. Hvis du går til Røykåsveien bussholdeplass går det direktebuss til Oslo sentrum. Med bil bruker du omtrent 19 minutter til Oslo sentrum, 13 minutter til Lillestrøm og ca. 30 minutter til Oslo lufthavn.

Dette er en beliggenhet som kombinerer nærhet til natur og fritidsaktiviteter med enkel tilgang til handel, servicefasiliteter og gode kollektivforbindelser.

Bebyggelse
Småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager
Eventyrskogen/Røykås Musikkbarnehage 0.9 km
Vallerud barnehage (1-5 år) 1.1 km
Idavollen Steinerbarnehage 1.3 km

Rasta skole (1-7 kl.) 1.3 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog 1.3 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 1.8 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 3.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 3.4 km
Mailand videregående skole 3.3 km
Lørenskog videregående skole 5.3 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.02.1987. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Følgende arbeider gjenstod da midlertidig brukstillatelse ble tildelt:

Andre etasje:
1. Fullføre innredning på bad/wc.

Utvendig:
2. Planere og rydde tomten. Feieavgift vil bli innkrevd med virkning fra 1. januar i kommende kalenderår uansett om ildsted da er montert eller ikke.
Arbeidene under punkt 2 må utføres innen 3.2.88. Krav

og pålegg fra brannvesenet og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.
Byggearbeidene er registert igangsatt mai 1986.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 25.08.1986, og for garasjen datert 09.05.1986.
Dagens plantegning stemmer ikke overens med godkjente byggetegninger:
Andre etasje:
Takvinduet på badet litt smalere enn på det ser ut som på plantegning. Vinduet er i virkeligheten av samme størrelse som på de godkjente tegningene.

Første etasje:
- Opprinnelig er det kun ett vindu i entréen, som på godkjente tegninger ligger inntil veggen mot sør.
- Opprinnelig er det ett vindu langs veggen mot sør i stuen.
- Spisekroken på kjøkkenet er opprinnelig en bod. Det er gjort endringer innvendig, og oppført et skap og matbod på kjøkkenet. Det er også satt inn en terrassedør fra spisekroken.

Bak garasjen er veggen mellom hagen og inngangsdøren til utvendig bod revet.

Omgjøring av bod til varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er også søknadspliktig å endre fasaden, med innsetting av vindu i entré, terrassedør på kjøkken og fjerning av vindu i stuen. Kjøper bærer selv ansvaret og risikoen knyttet til avvikene, herunder fremtidig bruk av arealene og eventuelle pålegg eller krav fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for krav om søknadsbehandling, søknad om bruksendring, og om godkjenning ikke innvilges, samt alle kostnader og konsekvenser som måtte følge av forholdet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet.
Adkomst via privat vei.

Eiendommene beliggende rundt friarealet har privat adkomst, med offentlig adkomst på veiene rundt.

Dersom eiendommen har privatvei, må det fremkomme om denne rettigheten er tinglyst eller ikke. Det skal også fremkomme over hvilke eiendom(mer) den private adkomsten går over. Dersom veiretten er tinglyst, skal alltid det tinglyste dokumentet innhentes. Er ikke veiretten tinglyst, skal det belyses hvilke følger dette kan forventes å få for kjøper. Vedlikehold av veien – både generelt vedlikehold av veibanen, men også vintervedlikehold må undersøkes (betales, dugnad, egeninnsats osv).

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Røykås - søndre del - del 1, 41-4-05, datert, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 16.06.1982.
Delareal 701 kvm Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 114 kvm Formål Kjørevei

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023 erstatter § 2, som regulerer forhold ved deling og/eller utbygging, i disse reguleringsbestemmelsene.

Mot øst ligget et område avsatt til friområde lekeplass.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel, id 2024004
- Delareal 816 kvm
Formål: Boligbebyggelse. Nåværende

Eiendommen mot vest er omfattet av kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltningen med tilhørende bestemmser, og omfatter arealer innenfor vernesonen, dvs. grøntsonen langs vassdraget samt selve vassdragsstrengen. Vernesonen er for forvaltningsklasse 1 vist på plankart datert 11.06.03 stedvis med byggegrense og for øvrig arealer inntil 100 m fra strandlinje, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Videre mot vest ligger et større område med arealformål LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 104 bnr. 154 i Lørenskog kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

07.05.1968 - Dokumentnr: 1623 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser

Kommentar:
Et eldre skjøte med bestemmelser om forbud mot utgraving/sprenging utover det som er nødvendig,

forbud mot generende støy, forpliktelse til felles vedlikehold og drift av veien. Eldre forkjøpsrett ved kjøp av tomten i sin tid.

26.05.1983 - Dokumentnr: 3698 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver vestre parsell
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Kommentar:
I forbindelse med utskillelsen av hovedbølet for opprettelse av denne eiendom gjelder følgende:
1. Ved brøyting av atkomstvei til vestre parsell kan det lagres snø på østre parsell inntil 1 meter fra veien.
2. Østre parsell kan bebygges med til 1 meter fra grensen mot atkomstveien til vestre parsell.
3. Vestre parsells veigrunn kan ikke bebygges nærmere bebyggelsen på østre parsell enn 8 - åtte - meter.

29.06.1983 - Dokumentnr: 4692 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:156
Med flere bestemmelser

Kommentar:
Eier av bnr 154 gir bnr 156 rett til å føre kloakkledning og vannledninger over eiendommen, samt foreta reparasjon og vedlikehold av dekke. Evt. skade vurderes etter skjønn. Erklæringen er tinglyst på betingelse av at det fortsatt er mulig å bygge garasje med støpt gulv på tomten.

24.07.1947 - Dokumentnr: 2937 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet

Kommentar: Heftelsen er forsøkt innhentet av megler, men ikke oppdrevet.

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte og Nordvik Ekstra L kr. 35 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (spanderer første visningsrunde) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 153 400,- 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
- Selgers egenerklæring, datert 01.07.2026
- Tilstandsrapport, datert 09.10.2026
- Energiattest
- Reguleringsplankart, datert 18.09.2026
- Kommuneplankart, datert 18.09.2026
- Matrikkelrapport fra kommunen, datert 12.10.2026
- Midlertidig brukstillatelse, datert 04.12.1987
- Godkjente byggetegninger av eiendommen, datert 25.08.1986
- Godkjente byggetegninger av garasjen, datert 09.05.1986
- Servitutter

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. oktober 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vestaveien 72B

Nabolaget Lysås/Røykåsskogen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog... 163 elever, 11 klasser	16 min 1.3 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 163 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	7 min 3.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	8 min 3.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 3.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	9 min 5.3 km

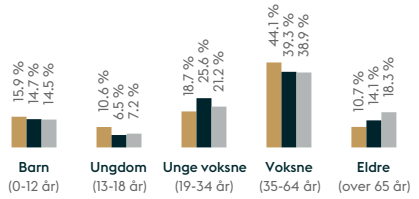
Offentlig transport

Kleiva Linje 315	2 min 0.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 3.7 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.5 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Eventyrskogen/Røykås Musikkbar... 30 barn	10 min 0.9 km
Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min 1.1 km
Idavollen Steinerbarnehage (1-... 47 barn	15 min 1.3 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	7 min
Vallerud aktivitetspark	16 min
SATS Triaden	6 min
Sporty 60+	6 min

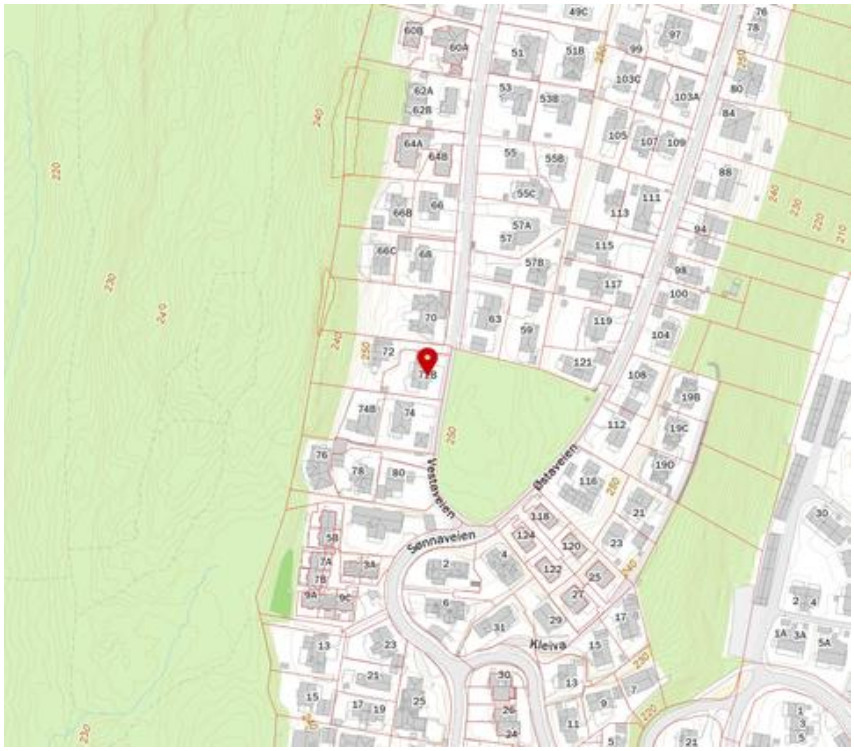
«Hyggelig og trivelig område.»

— 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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Vestaveien 72 B, 1476 RASTA
LØRENSKOG kommune
gnr. 104, bnr. 557

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3792 **Eiendomsverdi ref nr:** HO3185

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen

Uavhengig Takstingeniør

jo@takstpartner.no

922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1986.

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

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til synlig fjellgrunn på tomten.
Tak som er tekket med takstein. Kunde opplyser at det er utført takrens og vedlikehold i 2026.

Malte trevinduer med 2-lags glass..

Malt ytterdør med kikkehull og sikkerhetslås. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1986/90/93 og 2018.

Utgang fra stue og kjøkken til en platting med tregulv, størrelse er ca. 86m2.
Utgang fra stue i 2. etasje til en balkong på ca 3m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, fliser og gulvbelegg
Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte tapetserte flater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malt panel. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med middels radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Det er etablert ildsted i stuen. Det er utført tilsyn av pipe av brannvesenet 28.01.2016.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift:
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant, speil og armatur med stikk og ett innebygd badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et flislagt underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert i dusjsonen og det er målt ett lokal fall på 1cm. Det er en tetningslist inn til dusjsonen. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom med fliser på gulv og tapetserte vegger. Innredningen

Beskrivelse av eiendommen

består av et underskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5 cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med keramisk benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskuffersamt fryser.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

SPESIALROM Gå til side

Overflater med fliser på gulv og panel på vegger og himling.
Kjølelageret fra 2014 og utedel fra 2012.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/plast(nyere vannrør på kjøkken og vaskerom). Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpjernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Balansert ventilasjon fra 2004 og naturlig ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det ble registrert sug i ventil ved enkel funksjonskontroll. Luftmengder og kapasitet er ikke kontrollmålt og ventilasjonens faktiske ytelse er derfor ikke verifisert.

Det er installert varmepumper. 5 innedeler og 3 ytterdeler. Disse er fra 2020 og 2022
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Bereder er plassert i skap på kjøkkenet og er på ca 300 liter og produksjonsår 2018
Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag og det er heller ikke opplyst om feil. Tg ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker, brannslange og røykvarsler. Det er brannstige på sørveggen.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med varmepumper, gulvvarme på badene, entre, hall m/ trapp, stue og kjøkken samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

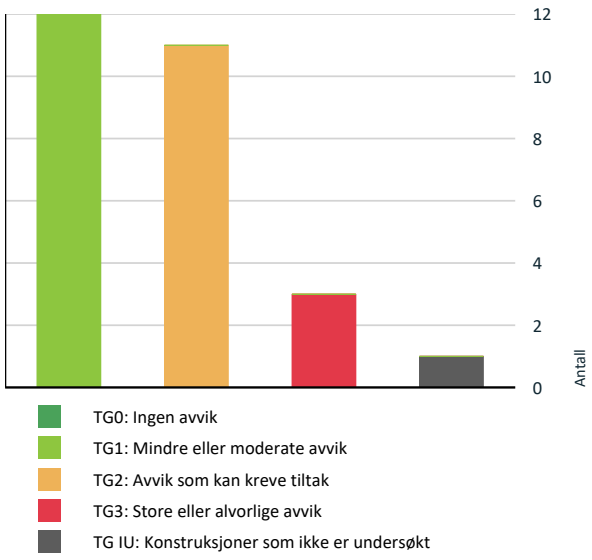
Enebolig

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

Godkjente tegninger viser tidligere bod ved kjøkken. Rommet er ikke etablert som vist på godkjente tegninger på befaringsdagen. Det er ikke undersøkt om endringen er søknadspliktig eller godkjent av kommunen.

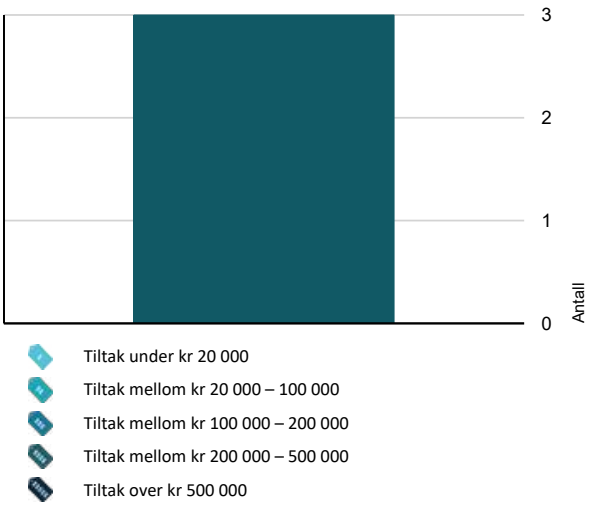
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 90cm. Gå til side
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til synlig fjellgrunn på tomten.

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takstein. Kunde opplyser at det er utført takrens og vedlikehold i 2026.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Taktekkingen og undertaket har oppnådd en alder hvor forventet restlevetid er redusert. Selv om det ikke ble registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaringen, er risikoen for vanninntrengning og følgeskader økende som følge av videre aldring.
Tiltak:
Taket bør følges opp med periodisk kontroll og normalt vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og redusert restlevetid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Kunde opplyser om denne vedlikeholden: Pipebeslag, plattform og stigetrinn fra 2005. Beslag på vindskiebord fra 2005. Tetting rundt pipa og ventilasjonsrør i 2025. Ny takhatt til kjøkkenventilasjon i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner og nedløp er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere.
Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:
Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.
Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

• Alder
Konsekvens:
Økt risiko for rust og lekkasjer i renner.
Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:
Renner og nedløp bør vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig. Lokale reparasjoner eller utskiftinger kan bli nødvendig etter hvert som aldring og slitasje utvikler seg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk. Det er deler av loftet som ikke har gangbart gulv og ikke vurdert.

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert eldre fuktmerker på undertaket. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men tidligere fuktpåvirkning representerer en usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og videre utvikling.

Kunde opplyser: Forbindelse med stormen nyttår 2024/2025 kom inn regn/snø på loftet, noe som førte til vannlekkasje i hallen. Jfr forsikringssak hos Gjensidige. Skaden ble utbedret og vi fant ut at årsaken var glipper rundt pipa. Dette ble tettet og videre ble de to andre rørene (luftrør og takhattkonstruksjonen til kjøkkenvifte) byttet som forebyggende tiltak i 2025 og 2026.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre fuktmerker viser at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, og det ble dermed ikke påvist pågående fuktpåvirkning. Tidligere lekkasje medfører likevel en viss usikkerhet knyttet til eventuell skjult skade i konstruksjonen.
Tiltak:
Ifølge eier er årsaken til tidligere lekkasje lokalisert til utettheter ved gjennomføringer i taket, og forholdene skal være utbedret. Det anbefales å følge med på området, særlig etter perioder med kraftig nedbør og vind. Ved nye fuktmerker eller andre tegn til fukt bør forholdet undersøkes nærmere og nødvendige tiltak utføres.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning. Gavelvegg på sørveggen og særdeles på balkong er skiftet i 2026.

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

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

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

Kunde opplyser at glass har blitt skiftet fortløpende etter behov. Sist i 2019.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Dette gjelder vinduer på sørveggen. Disse skal skiftes iflg kunde før overtagelse.

• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Veluxvindu på bad er punktert og har redusert isolerende effekt.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Justering av vinduer.
Konsekvens:
Redusert brukervennlighet og funksjon. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til skader på beslag, karm eller ramme, og i verste fall redusert tetthet mot luft og vann.

Tiltak:
Justering og smøring av beslag bør utføres. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av slitedeler eller hele vinduet være nødvendig.

• Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Vinduene har oppnådd høy alder og har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan bidra til økt varmetap, trekk, kondensdannelse og høyere energiforbruk.

Tiltak:
Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med kikkehull og sikkerhetslås. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 1986/90/93 og 2018.

Vurdering av avvik:

• Dører er fra byggeår og er over 20 år, de har normal elde og slitasje.
Ytterdør og terrassedør i 2.etasjen tar i terskel/karm.

TG er satt på bakgrunn av alder, og at balkongdør vil ha noe nedsatt isolasjonsevne i glassruten.

Konsekvens/tiltak

• Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

Dører tar i karm/terskel.
Konsekvens:
Forholdet gir redusert brukskomfort og kan føre til økt slitasje på dør, terskel og beslag. Over tid kan dette øke risikoen for utettheter, luft- og vanninntrenging, samt redusert levetid for bygningsdelen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg til mer alvorlig funksjonssvikt

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og justere hengsler og dørblad. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken undersøkes nærmere, herunder kontroll av terskel, karm og underliggende konstruksjon. Utbedring kan omfatte justering, utskifting av beslag eller lokal reparasjon/utskifting av terskel.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue og kjøkken til en platting med tregulv, størrelse er ca. 86m2.

Utgang fra stue i 2. etasje til en balkong på ca 3m2.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe skjevhet i plattingen.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 90cm.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter
Konsekvens:
Skjevheter kan indikere bevegelser eller deformasjoner i konstruksjonen. Årsak og omfang er ikke nærmere undersøkt.
Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak til skjevheten og eventuell utbedring dersom forholdet utvikler seg.
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader, da dagens høyde på 90 cm ikke tilfredsstiller gjeldende krav.
Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, fliser og gulvbelegg

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte tapetserte flater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malt panel. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 2 cm.
Stue 2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 1,3cm.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdier angitt i NS 3600. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert tegn som indikerer pågående konstruktive skader.

Tiltak
Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.

Radon

Beskrivelse

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med middels radonmålinger.

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

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.
Konsekvens: Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger målinger. Dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier kan dette medføre helserisiko ved langvarig eksponering.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Det er utført tilsyn av pipe av brannvesenet 28.01.2016.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift:

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant, speil og armatur med stikk og ett innebygd badekar.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har oppnådd høy alder og forventet levetid for sentrale bygningsdeler som tettesjikt, sluk og overflater vurderes å være utløpt eller nær utløpt. Det ble registrert flatt gulv mot sluk, sprukne fliser og manglende lufting ved innbygget badekar. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Samlet vurderes forholdene å gi TG3.

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

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

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

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

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

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

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabiliteri

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, med måleresultat 00.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

Ved hulltagning ble det registrert plast i konstruksjonen. Bruk av plast på våtrom er ikke anbefalt og lever ikke opp til dagens krav for bruk av våtrom.

Vurdering av avvik:
• Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

Ved hulltagning ble det registrert plast i konstruksjonen. Bruk av plast på våtrom er ikke anbefalt og lever ikke opp til dagens krav for bruk av våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktskader, da plast kan hindre konstruksjonen i å tørke ut ved lekkasje.
Potensielt skjult mugg- og råteskader over tid.
Redusert levetid for tilstøtende materialer og konstruksjoner.

Tiltak:
Vurder omfanget av plast i konstruksjonen og risiko for fukt.
Ved rehabilitering: Fjern plast og etabler godkjent membranløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et flislagt underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert i dusjsonen og det er målt ett lokal fall på 1cm. Det er en tetningslist inn til dusjsonen. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

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

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet er av eldre dato og har passert forventet levetid for sentrale bygningsdeler som tettesjikt, sluk og overflater. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til konstruksjonens videre funksjon settes TG3

Støpejernssluk har høy alder og kan ikke forventes å oppfylle dagens krav til tetthet og funksjon

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

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

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

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

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

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

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabiliteri

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, med måleresultat 00.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med fliser på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap og utslagsvask. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5 cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Balansert ventilasjon.

Det er ny innredning inklusive benkeplate og kum fra 2026.

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

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet har høy alder, manglende dokumentasjon på tettesjiktløsning og støpejernssluk med redusert forventet levetid. Samlet vurderes forholdene å gi TG3.

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

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

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

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

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

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

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabiliteri

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med keramisk benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskuffersamt fryser.

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater med fliser på gulv og panel på vegger og himling.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjølelageret fra 2014 og utedel fra 2012.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/plast(nyere vannrør på kjøkken og vaskerom). Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Det må forventes økt vedlikeholds- og utskiftningsbehov som følge av alder.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpjernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Skjulte avløpsrør har oppnådd en alder hvor risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer er økende.
Tiltak: Tilstanden bør overvåkes. Kamerainspeksjon kan vurderes dersom nærmere kartlegging av tilstanden er ønskelig

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon fra 2004 og naturlig ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det ble registrert sug i ventil ved enkel funksjonskontroll. Luftmengder og kapasitet er ikke kontrollmålt og ventilasjonens faktiske ytelse er derfor ikke verifisert.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumper. 5 innedeler og 3 ytterdeler. Disse er i fra 2020 og 2022
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 1986 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert i skap på kjøkkenet og er på ca 300 liter og produksjonsår 2018

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Sentral støvsuger

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdag og det er heller ikke opplyst om feil. Tg ikke vurdert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

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

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

å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker, brannslange og røykvarsler. Det er brannstige på sørveggen.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmepumper, gulvvarme på badene, entre, hall m/ trapp, stue og kjøkken samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med synlig fjell på tomten.

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

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dette er en støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner hvor det antas at det er lagt drensrør rundt den støpte platen.
Dreneringsforholdene er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det anbefales alltid at takvann ledes vekk fra grunnmur.
Det er viktig å merke seg at det kun er ved å grave opp rundt grunnmuren at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med ringmurer som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen faller stort sett bort fra huset.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens

Risikoen for fremtidige lekkasjer eller driftsforstyrrelser øker normalt med alder.
Tiltak
Kamerakontroll av avløpsledning og tilstandsvurdering av vannledning kan vurderes dersom sikker kunnskap om tilstanden ønskes.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 90cm.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader, da dagens høyde på 90 cm ikke tilfredsstiller gjeldende krav.

Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

- Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak.

Konsekvens: Radonnivået i boligen er ukjent da det ikke foreligger målinger. Dersom nivået overstiger anbefalte grenseverdier kan dette medføre helserisiko ved langvarig eksponering.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Brukes som garasje

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Utebod er bygget i 1994

Standard
Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takstein, garasjeport, lys og strøm + elbil- lader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						8	8
2. Etasje	61			61	3		61
1. Etasje	96			96	86		96
SUM	**157**				**89**	**8**	**165**
SUM BRA	**157**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad, kjøkken, vaskerom, kjølerom, entré, hall m/trapp, bod, stue		

Kommentar

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

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

Takhøyde i 2. etasje er målt til 2.23 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger viser tidligere bod ved kjøkken. Rommet er ikke etablert som vist på godkjente tegninger på befaringsdagen. Det er ikke undersøkt om endringen er søknadspliktig eller godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Tor Inge Kristiansen og Grete Nordbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	104	557	0	0	815.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestaveien 72 B

Hjemmelshaver

Nordbø Grete, Kristiansen Tor Inge

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 815,80 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Utvendig
Pipebeslag, plattform og stigetrinn montert (2005)
Brannstige fra soverom (2006)
Nye garasjeporter (2011)
Beslag på vindskier hus, garasje og bod
Musebørste montert rundt hele huset (2016)
Nye utelys og sensorer (2018)
Ny døromramming ved terrassedør (2022)
Mønebord sørvegg skiftet (2025)
Tetting rundt pipe og ny pipehatt (2025)
Takrens og fasadevask (2026)
Sørvegg kledd om med ny panel (2026)
Sørvegg malt med Drygolin Nordic Extreme (2026)
Elektriske portåpnere i garasje (2026)
Ny takhatt kjøkkenventilasjon (2026)
Terrasse beiset (2026)

Generelt
Balansert ventilasjon med 90 % varmegjenvinning (2004)
Oppgradert sikringsskap med jordfeilbrytere og overspenningsvern (2009)
Nye tregulv i 2. etasje (2002)
Kjøleromsaggregat oppgradert (2012)
Sentralstøvsuger installert (2018)
Alarmanlegg med kameraer, røykvarslere og lekkasjesensor (2024)
Altibox og kablet LAN-nettverk (2017)
LED-downlights i stue, kjøkken og bad (2018)
Vindusruter byttet fortløpende
EL-billader installert (2020)
Varmepumper/aircondition i alle soverom (2020)
Service på varmepumper utført senest i 2025

Kjøkken (fullrenovert)
Støysvak kjøkkenventilator med motor på loft (2012)
Kjøleromsaggregat oppgradert (2014/2015)
Avrettet gulv med varmematter (2018)
Enstavs Kährs eikeparkett (2018)
Huseby kjøkkeninnredning (2018)
Keramiske benkeplater (2018)
Integrerte hvitevarer (2018)
Glassplate over benk (2018)
Quooker Flex kokende vann (2018)
Ny varmtvannsbereder Saga 300 (2018)
Vegger og tak helsparklet og malt (2018)
Frostfri utekran (2018)
Ekstra varmepumpe installert (2022)

Stue (fullrenovert)
Avrettet gulv og varmematter (2018)
Enstavs Kährs eikeparkett (2018)
Nytt elektrisk anlegg og downlights (2018)
Eksklusiv Brunner peis med tilluft utenfra (2018)
Ekstra isolering rundt vinduer (2018)
Ny verandadør (2018)
Malte vegger, tak og vinduer (2018)
Skjult hjemmekinoopplegg (2018)

Soverom
Plassbygd garderobe på hovedsoverom
Varmepumper i alle soverom (2020)

Lystette rullegardiner på to soverom (2020)

Hall
Avrettet gulv og ny Kährs parkett (2026)
Ny garderobeløsning (2026)
Malt oppgradert hall (2026)
Integrert LED-belysning i håndløper (2026)

Yttergang
Full renovering (2026)
Nye varmekabler og fliser
Oppusset og malt

Vaskerom
Frostfri utekran (2018)
Brannslange tilkoblet (2018)
Ny innredning og vaskekum (2026)

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Forbindelse med stormen nyttår 2024/2025 kom inn regn/snø på loftet, noe som førte til vannlekkasje i hallen. Jfr forsikringssak hos Gjensidige. Skaden ble utbedret og vi fant ut at årsaken var glipper rundt pipa. Dette ble tettet og videre ble de to andre rørene (luftrør og takhattkonstruksjonen til kjøkkenvifte) byttet som forebyggende tiltak i 2025 og 2026.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	09.10.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.10.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.10.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.07.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.08.1986		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	04.02.1987		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.01.2009	Elektriker Bekkevold AS	Gjennomgått		Nei
Megler	09.10.2026	Megler opplysninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.08.2020	Fetsund Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport	28.01.2016	Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	17.09.2018	Hope Elektro AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.10.2018	Fetsund Elektro AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	
2	12.10.2026	
3	14.10.2026	
4	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tor Inge Kristiansen	9578-5998-4-799462	2026-07-01 19:27:34
Grete Nordbø	9578-5998-4-896984	2026-07-01 19:26:58

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
1. juli 2026

Oppdragsnummer
65-0125/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vestaveien 72B, 1476 RASTA

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Tor Inge Kristiansen, Grete Nordbø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2001

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: 93372890
Forsikret i: Gjensidige

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: Ifølge salgsoppgaven fra tidligere eier ble badet i 1. etg pusset opp i 1998/1999. "Nytt flislagt dusjbad i 1 etg. med meget god kvalitet på utstyr og fliser" - sitat fra salgsoppgaven fra 2001. Vi har ellers ingen ytterligere informasjon.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi regner med at det ble lagt ny membran i og med at badet bærer preg av høy standard.

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

Nei

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2004: Installert balansert ventilasjon i alle rom fra Enervent. Utført av Ingeniør Service AS. 2005: Pipebeslag med plattform og stigetrinn. Utført av Nortekk. 2006: Brannstige fra Alu-stigen AS 2011: To nye garasjeporter. Utført av Edlandsporten. 2012: Ny støysvak kjøkkenvifte med motor på kneloft. Utført av Ingeniør Service AS. 2014: Byttet kjøleromsaggregat. Utført av Varmeteknikk Øst AS. 2018: Byttet verandadør på sørveggen i stua i forbindelse med full renovering av stue og kjøkken. Utført av Johansen & Sønner. 2018: Installert ny peis fra Brunner med friskluftskanal utenfra. Utført av Henriksen Peisforum AS og blikkenslager Sagen & Co AS. 2020: Innstallert fire varmepumper i hall og i tre soverom. Utført av Ivatek AS. 2022: Installert innedel varmepumpe på kjøkken. Utført av Ivatek AS. 2024: Byttet til alarmanlegget Hus-Smart fra Gjensidige med 8 røykvarslere, 4 kameraer, samt 3 dørkontakter og 1 lekkasjeføler på kjøkken. Utført av Gjensidige. 2025: Tetting rundt pipe og ny takhatt for lufterør. Utført av Hesler & Søn. 2026: Nytt lufterør og takhatt til kjøkkenventilasjonen. Utført av Hesler og Søn. 2026: Byttet kledning og vinduer på sørveggen. Utført av Fjellhamar Byggservice AS. 2026: Planlagt å installere automatiske portåpnere på garasjeportene nå i august 2026. Utføres av Portspesialisten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kjeller

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2009: Oppgradert sikringsskap med jordfeilbrytere og overspenningsvern. Utført av Elektriker Bekkevold AS. 2012: Byttet uteenhet til kjøleromsaggregat kjøkken. Utført av Elektro VKF AS. 2018: Nytt elektrisk anlegg med downlights, strømsøyler, Quooker, varmematter mv i forbindelse med full renovering av kjøkken og stue. Utført av Hope Elektro AS. 2018: Downlights på bad og ny regulator til varmekabler på vaskerom. Utført av Hope Elektro AS. 2020: Lagt opp strøm til El-billader og tre varmepumper. Utført av Fetsund elektro AS. 2025: Nye varmekabler og stikkontakt på vegg i yttergang. Uført av Linje Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-sjekk ble utført i 2006 av Harald Frogner AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av Zaptec El-billader i garasjen i 2020. Utført av Fetsund Elektro.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Koblet til Quooker Flex, samt avløp på kjøkken. Utført av Comfort Akershus Rør AS. 2018: Byttet til to frostfrie utekraner. Utført av Comfort Akershus Rør AS. 2018: Koblet til brannslange i vaskerom. Utført av Comfort Akershus Rør AS. 2018: Installert ny varmtvannstank Saga 300. Utført av Comfort Akershus Rør AS.

---

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

Eventuell kommentar: Det har blitt bygget garasje og hagebod

---

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

Eventuell kommentar: Er ikke aktuelt i dette området i følge radonkart

---

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?

Ja

Beskriv: I stormen/uværet ved nyttår 2024/2025 kom det inn regn/snø på loftet som førte til vannlekkasje i taket i hallen. Jfr. forsikringssak hos Gjensidige. Taket i hallen ble åpnet og luftet. Deler av taket ble byttet ut. Videre påkostet vi selv følgende tiltak for å forebygge lignende situasjoner i framtida: 1) Tetting rundt pipa. Her var det glipper som forårsaket skaden. 2) Tetting og ny takhatt for lufterør. 3) Nytt lufterør og ny takhattkonstruksjon for kjøkkenventilasjonen. Alt ble utført av blikkenslagere fra Hesler og Søn. De to siste utbedringene ble gjort i 2025 og 2026. Dette for å være føre var i forhold til framtidige uvær/stormer. Sørveggen er ekstra værutsatt og vi har byttet deler av veggen i flere runder, men valgte nå våren 2026 å bytte ut hele veggen inkludert vinduene fordi vi oppdaget råteskade på spikerslagene i veggen. Vi hadde fra før byttet verandadør i forbindelse med renovering av stue og kjøkken i 2018. Byttet av hele sørveggene ink. nye vinduer er utført av Fjellhamar Byggservice AS. Terrassen er gammel og preget av det.

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?

Ja

Beskriv: En liten sprekk i på midten av garasjemuren mot nord er reparert.

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.

Ja

Beskriv: Vi oppdaget i 2016 at vi hadde fått skogsmus på loftet. Tok da kontakt med ABS Skadedyrkontroll AS og etablerte en serviceavtale med de. Det ble montert musebørste rundt hele huset, satt opp åtebokser med gift på aktuelle steder og hadde jevnlig kontroll og oppfølging av ABS Skadedyrkontroll iht. servicaavtalen. Serviceavtalen ble avsluttet i 2018. Vi har ikke hatt noen problemer med mus etter dette. Det er nå i 2026 satt opp ny musebeskyttelse på den nye sørveggen. Dette er uført av Fjellhamar Byggservice AS. Vi har tidliger oberservert 1-2 sølvkre på baderomsgulvet i 1. etg. Det var gjerne flere uker mellom hver gang det skjedde. Vi satte opp sølvkrefeller i baderomsskapet mot dusjen og etter en stund var de helt borte. Vi har ikke sett noen spor etter sølvkre det siste året.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven med oppdragsnummer 11596 fra Exact Eiendomsmeglere i 2001. I denne salgsoppgaven ligger det en takst over boligeiendommen fra DBT (Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt)

---

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: 65-0125/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Grete Nordbø	**2026-07-01**	**Tor Inge Kristiansen**	**2026-07-01**

Identifikasjon

Grete Nordbø

Identifikasjon

Tor Inge Kristiansen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Vestaveien 72B, 1476 RASTA**	
Dato for energimerking **28.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317319**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6854346**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **557**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **172,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 007 kWh**



Vestaveien 72B, 1476 RASTA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Vestaveien 72B, 1476 RASTA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

* Denne erklæring er avgitt på betingelse av at det fortsatt er mulig å bygge garasje med støpt golv foran byggelinja og 2m fra reguleringslinja i det det felles vann- og kloakk-anlegget, som opprinnelig var planlagt i Vestaveien, blir trukket inntil 1m innenfor reguleringslinja på en del av min eiendom. (Vestaun. 72 B) Gjelder min hele del av eiendommen.

Tårs Nesbakken

DAGBOKFØRT
29 JUN 83 04692
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

1491 30 MAI 1983

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 104 br.nr. 154 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Lørenskog ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 104 br.nr. 154 gir herved eierne av gr.nr. 104 br.nr. 156 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 104 br.nr. 154 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

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

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

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

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

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen i ..... hvis det av tekniske grunner viser seg påkrevet.

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

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

Eier av gr.nr. 104 br.nr. 154

Eier av gr.nr. 104 br.nr. 156

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Oslo den 15/2 1983

DAGBOKFØRT
26 MAI 83 03698
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

14 12 24 MAI 1983

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som under 18.april 1981 har fått bygnings-myndighetenes tillatelse til deling av eiendommen Vestaveien 72, gnr. 104 bnr. 154 vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere følgende for tillatelsen stilte vilkår:

1. Ved brøyting av atkomstvei til vestre parsell kan det lagres sne på østre parsell inntil 1 m fra veien.

2. Østre parsell kan bebygges med til 1 m fra grensen mot atkomstveien til vestre parsell.

3. Vestre parsells veigrunn kan ikke bebygges nærmere bebyggelsen på østre parsell enn 8 - åtte - meter.

Erklæringen kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avleses uten samtykke fra bygningsmyndighetene i Lørenskog.

Lørenskog den 13/5-83

Svein Nedvalden Bengt Tinnhaven

Dnr.1623/1968. dbf. 7/5.1968 Stpl.av emb.s.d. med kr.40,-.

S K J Ø T E.

Undertegnede Jenny Helene Jansen f. 20/11. 02 skjøter og overdrar herved til mine barn :

Kjell Jansen f. 28/10. 22
Marit Myhrvold f. 25/2. 24
Frank Jansen f. 16/3. 26
Thor Jansen f. 27/2. 28
Jan Jansen f. 5/8. 39

tomten

gr.nr. 104, br.nr. 154 "Jansbo" i Lørenskog.

Tomten overdras med samme bestemmelser som i det opprinnelige utgangsskjøte hvorfra hitsettes :

"Det er kjøperen og eventuelle senere eiere forbudt å foreta utgravning i tomten utenfor hvad der er fornødent til dens bebyggelse.

På den solgte eiendom må ikke anlegges noen bedrift, som kan genere nabo ved støi, larm, vond lukt eller urenslighet, såsom blikkenslagerverksted, garveri, svinehold videre enn til husbruk og lignende, hvorimot hovedbølets eier i så henseende står fritt.

Kjøper og eventuelle eiere av eiendommen er forpliktet til vedlikehold av veien."

Eierne har hver for seg forkjøperett til tomten til prisiakst hvis hensikten er å bebygge tomten med eget hus. Vil flere nytte denne rett foretaes loddtrekning.

Den av sameierne som utløser de øvrige med formål som ovenfor nevnt må bebygge tomten innen 2 år etter overtagelsen ellers har selgerne rett til å løse inn tomten igjen til salgsbeløpet.

Kjøpekontrakt er ikke opprettet.

Skattetakstverdien er kr. 6.000,-.

Oslo, den 26. april 1968.

Jenny H. Jansen (s)

Vi/Jeg bekrefter herved at Jenny Helene Jansen har undertegnet dokumentet i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Svein Baldtsø Høyer (s) Oslo, den 26. april 1968. Lilly Høyer (s)

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/557
Adresse: Vestaveien 72B
Utskriftsdato: 18.09.2026
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
- Friområder
- Anlegg for lek
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

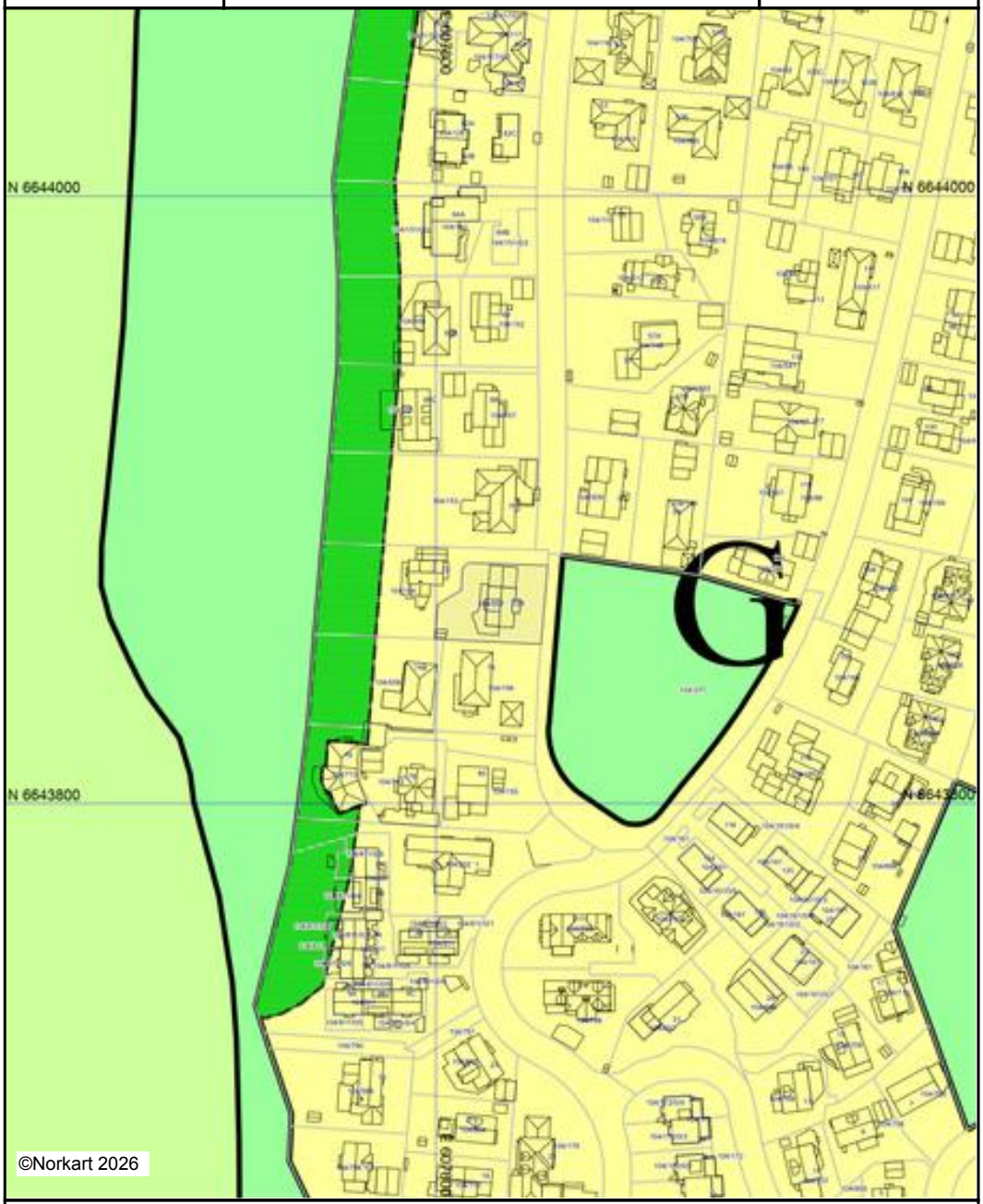
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/557
Adresse: Vestaveien 72B
Utskriftsdato: 18.09.2026
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



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

1470 Lørenskog. 4. februar 1987
RÅDHUSET

Systemhus Selmer Furuholmen
v/Tron Aas
Rosenborggt. 26
0356 OSLO 3.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 104/557 TR/aaa

AD: VESTAVEIEN 72 B, GNR. 104 BNR. 557. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 3.2.87 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.
Kfr. byggemelding innkommet den 13.2.86.
Følgende arbeider gjenstår:

2.etg.:

1. Fullføre innredning på bad/wc.

Utvendig:

2. Planere og rydde tomten.

Feieavgift vil bli innkrevd med virkning fra 1. januar i kommende kalenderår uansett om ildsted da er montert eller ikke.

Arbeidene under punkt 2 må utføres innen 3.2.88.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk avdeling, ekspedisjonen.

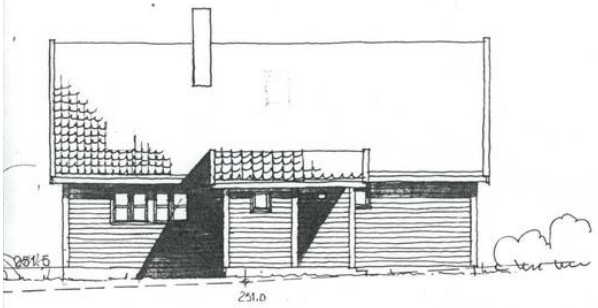
Byggearbeidene er registert igangsatt mai 1986.

Tore Rønsberg
saksbehandler

Gjenpart:

Erik Hveem, Vestaveien 72 B, 1476 Rasta.
Brannvesenet.
Plankontoret (økonomiseksjonen). Lucarcal 133 m²
Driftskontoret (renovasjonsgruppen).
Rørkontrollen.
Ligningssjefen, Skårersletta 18, 1473 Skårer.


-293 28 JAN. 1988
Fasade syd
6096
2000
Leca mur
8096
Fasade nord
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
Vest
Leca mur
1200
2000
4000
Dør 80-190
Dør 80-190
Dør 80-190
Nord
2400
2400
Øst
Det blir støpt
såle på garasjen
Fasade øst
Fasade vest
Leca mur
6000
Gavelvegg
hus



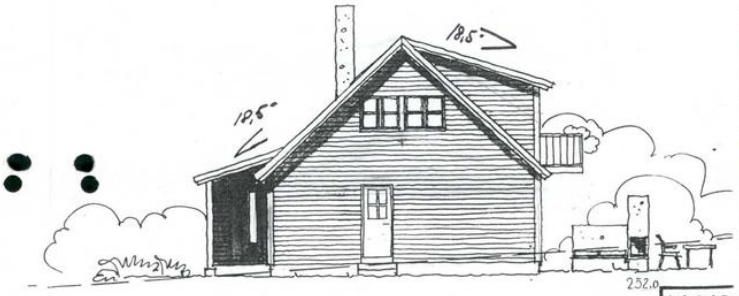
FASADE A mot øst



FASADE C mot vest



FASADE B mot syd

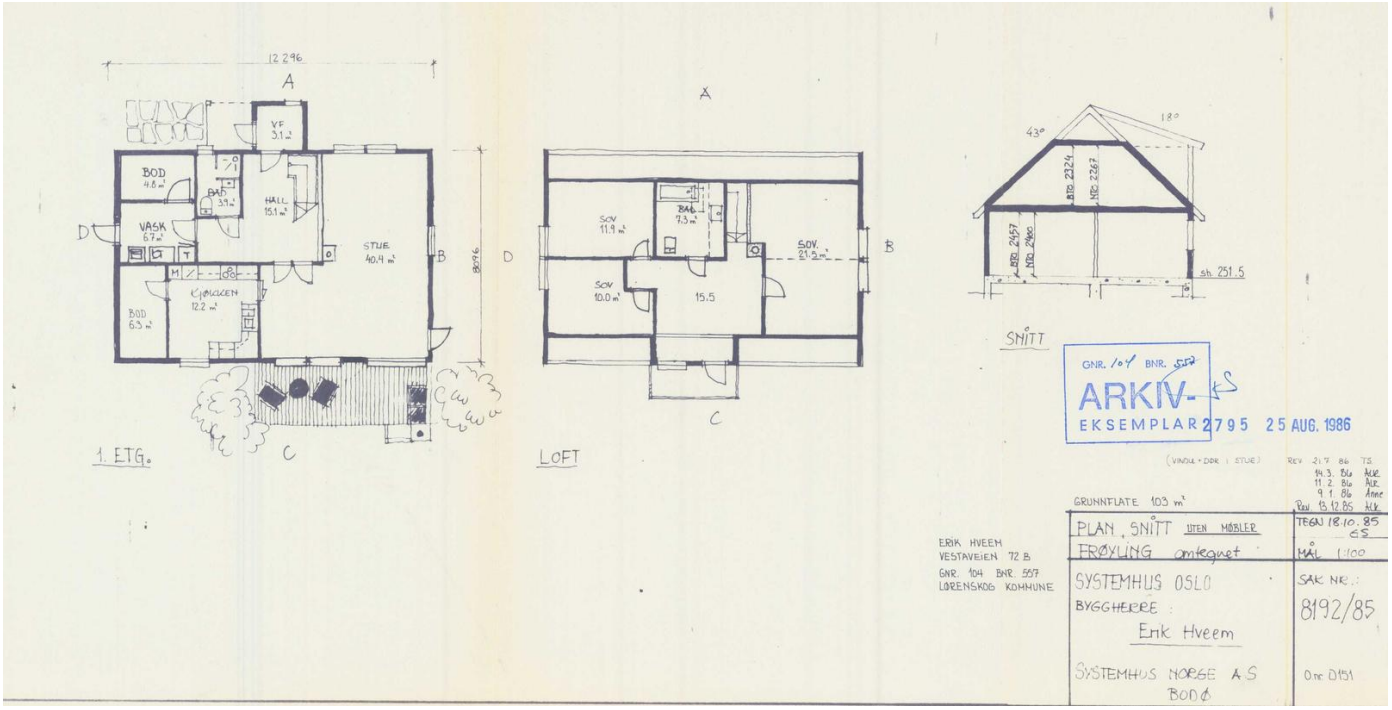


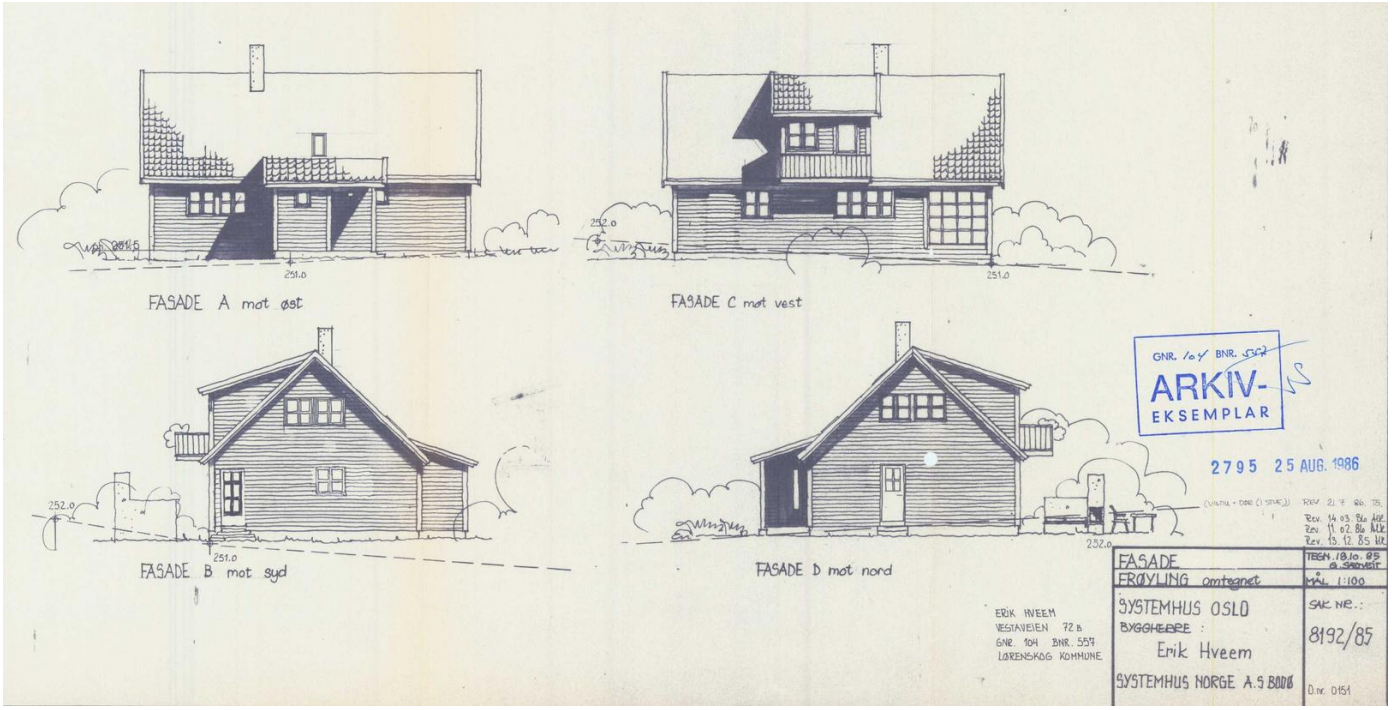
FASADE D mot nord

-293 28 JAN. 1988

ERIK HVEEM
VESTAVEIEN 72 B
GNR. 104 BNR. 557
LØRENSKOG KOMMUNE

FASAD
FRØYL
SYSTEM
BYGGHEE
Er
SYSTEMH


12 296
A
VF 3.1 m²
BOD 4.8 m²
BAD 3.9 m²
HALL 15.1 m²
VASK 6.7 m²
STUE 40.4 m²
Kjøkken 12.2 m²
BOD 6.5 m²
B
D
C
8896
1. ETG.
A
SOV 11.9 m²
BAD 7.3 m²
SOV 21.2 m²
SOV 10.0 m²
15.5
B
C
LOFT
43°
18°
BTG. 2324
NTG. 2367
BTG. 2457
NTG. 2960
sh 251.5
SNITT
GNR. 104 BNR. 557
ARKIV-EKSEMPLAR 2795 25 AUG. 1986
(VINDU + DØR I STUE)
Rev. 21.7.86 TS
14.3.86 Ark
11.2.86 Ark
9.1.86 Anne
Rev. 13.12.85 Ark
GRUNNFLATE 103 m²
PLAN, SNITT UTEN MØBLER
FRØYLING omtegnet
TEGN 18.10.85 ES
MÅL 1:100
SYSTEMHUS OSLO
BYGGHERRE: Erik Hveem
SYSTEMHUS NORGE A.S BODØ
SAK NR.: 8192/85
Dnr. 0151
ERIK HVEEM
VESTAVEIEN 72 B
GNR. 104 BNR. 557
LØRENSKOG KOMMUNE


FASADE A mot øst
251.0
FASADE C mot vest
252.0
251.0
FASADE B mot syd
252.0
251.0
FASADE D mot nord
252.0
GNR. 10/ BNR. 557
ARKIV-
EKSEMPLAR
2795 25 AUG. 1986
Rev. 14.03.86 Ark.
Rev. 11.02.86 Ark.
Rev. 13.12.85 Ark.
FASADE
FRØYLING omtegnet
TEGN. 18.10.85
MÅL 1:100
SYSTEMHUS OSLO
BYGGHERRE :
Erik Hveem
SYSTEMHUS NORGE A.S BODØ
SAK NR.:
8192/85
D.nr. 0151
ERIK HVEEM
VESTAVEIEN 72 B
GNR. 10H BNR. 557
LØRENSKOG KOMMUNE

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	815.8
Etablert dato	04.11.1983	Historisk oppgitt areal	816
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	104/557
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	104/557
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.11.1983			104/154 (-816), 104/557 (816)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6643861.11	607803.17	0	Ja	815.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN TOR INGE F130158*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTAVEIEN 72B 1476 RASTA	Bosatt (B)
NORDBØ GRETE F280253*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTAVEIEN 72B 1476 RASTA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vestaveien 72 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1476 RASTA	Kirkesogn	02061001 Skårer
Grunnkrets	403 Røykåsskogen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Rasta		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6854346		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	04.02.1987
2	12431430		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1989

1: Bygning 6854346: Enebolig (111), Tatt i bruk 04.02.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	164
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	164
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.03.1986	06.03.1986	
Igangsettingstillatelse	23.05.1986	23.05.1986	
Tatt i bruk	04.02.1987	04.02.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestaveien 72B	H0101	104/557	164	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	72	0	72	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0

2: Bygning 12431430: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.03.1988	15.03.1988	
Igangsettingstillatelse	29.09.1988	29.09.1988	
Tatt i bruk	01.01.1989	01.03.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	104/557	-	-	-	-	-

Etasjer

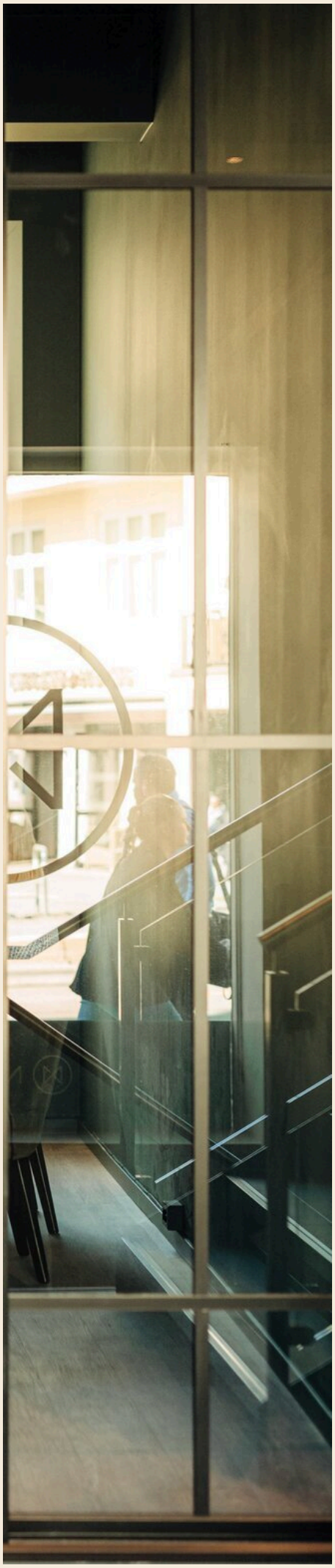
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

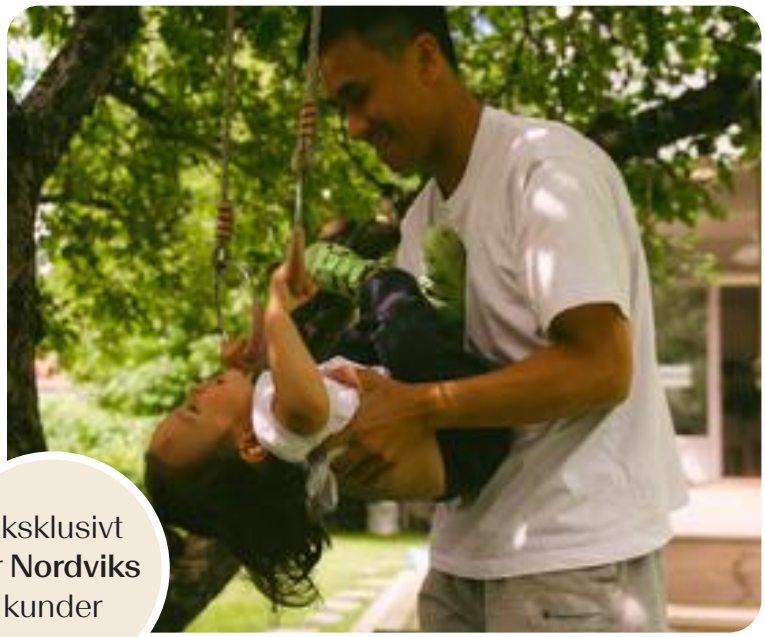


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0125/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vestaveien 72B 1476 RASTA
Matrikkel: Gnr 104, bnr 557 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848