

# Falkeveien 18

3 soverom | 158 kvm | Enebolig







Velkommen til

# Falkeveien 18

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
78	Vedlegg
86	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Innbydende enebolig over to plan med flotte uteområder! Garasje, elbillader og kjøkken fra 2021 - Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	<b>8 750 000,-</b>
Omkostninger	<b>220 130,-</b>
Totalpris	<b>8 970 130,-</b>
BRA-i	<b>158 kvm</b>
Soverom	<b>3</b>
Boligtype	<b>Enebolig</b>
Byggeår	<b>1976</b>
Eierform	<b>Eiet</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Falkeveien 18!

En innbydende enebolig over to plan med attraktiv beliggenhet innerst i blindvei. Boligen er familievennlig og byr på tre romslige soverom, to bad, moderne kjøkken fra 2021 og gode oppholdsrom. Videre, finner du garasje, elbillader, asfaltert gårdsplass og flotte uteområder.

Boligen ligger i et familievennlig boligområde på Rasta med kort vei til Østmarka. Området er samtidig sentralt, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Verdt å merke seg:

- Elbillader
- Peis fra 2013
- Praktisk vaskerom
- Tre romslige soverom
- To bad, ett i hver etasje
- Sentralstøvsugeranlegg
- Flott IKEA-kjøkken fra 2021
- Beliggende innerst i blindvei
- Parkering i integrert garasje og på asfaltert gårdsplass

# Planløsning

**Underetasje**  
BRA-i: 72 kvm  
Total BRA: 103 kvm



**1. Etasje**  
BRA-i: 86 kvm  
Total BRA: 86 kvm



Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære.



Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse på ca. 12,5 kvm!

Her er det god plass til sittegruppe, grill og det man måtte ønske for hyggelige stunder utendørs.















Badet i underetasjen ble oppgradert i 2015 med ny baderomsinnredning, dusjdører, toalett og speil med belysning. Rommet har hvite fliser på vegger og grå fliser på gulv, og fremstår lyst og tidløst.



Fra badet er det direkte adkomst til vaskerommet.

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, laminat benkeplate med nedfelt utslagskum og varmtvannsbereider på 194 liter fra 2018. Et funksjonelt rom som gjør hverdagen enklere.





Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvor nærmeste holdeplass er Glenneveien og ligger kun 6 minutters gange fra boligen. Herifra går blant annet 110 Oslo Bussterminal.



Velkommen til visning!

Boligen ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Rasta med kort vei til Østmarka. Området er samtidig sentralt, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.



# 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 nordvikunderøskelesen.

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
60-0391/24

**Boligtype og eierform**  
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**  
Falkeveien 18, 1476 RASTA  
Gnr 99, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

**Selgere**  
Mette Karlsen  
Nils Frøhaug

**Kjøpesum og omkostninger**  
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
218 750,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
19 200,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
220 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
239 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
8 970 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
8 989 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

## Om boligen

**Byggeår**  
1976

**Antall soverom**  
3

### Arealer

BRA-i: 158 kvm  
BRA-e: 31 kvm  
Totalt BRA: 189 kvm  
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:  
BRA-i: 72 kvm.  
BRA-e: 31 kvm.  
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:  
BRA-i: 86 kvm.  
Total BRA: 86 kvm.  
TBA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:  
Oppgitte arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet på befaringsdagen.

Bemerkning: oppføring av deler av utebod, samt tilbygd del tilknyttet garasje er ikke godkjent av Lørenskog kommune. Risiko for at deler av utebod, samt tilbygd del av garasje må rives. Dette vil utgjøre ca. 11 m<sup>2</sup> (S-rom/BRA/Bra-e) som vil måtte trekkes i fra totalt oppgitt areal i arealrapporten. Ca. arealer er hentet i fra innsendt søknad/tegninger.

Garasjerom og bod med utvendig adkomst er tatt med i S-rom, BRA og BRA-e. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Standard

1. ETASJE

Entré

Velkommen inn i en praktisk og innbydende entré med vinylgulv. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, før man ledes videre inn i en større gang og resten av boligen.

Stue

Boligens romslige stue fremstår som et naturlig samlingspunkt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Rommet er malt i en behagelig fargetone og har laminatgulv som gir et moderne uttrykk. Her er det god plass til både sosial sittegruppe og TV-krok. Den stemningsskapende

peisovnen fra 2013 gir ekstra hygge på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse på ca. 12,5 kvm, med plass til sittegruppe, grill og det man måtte ønske for hyggelige stunder utendørs.

#### Kjøkken

Kjøkkenet er oppgradert i 2021 og fremstår som både moderne og funksjonelt. Innredningen fra IKEA har malte, hvite profilerte fronter, keramiske benkeplater og underlimt oppvaskkum. Praktiske detaljer som glassplater over benk, belysning under overskap, komfyrvakt og waterguard med lekkasjestopp er på plass. Her finner du integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjølfrysescap, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjon platetopp på 80 cm. Kjøkkenet er romslig og har godt med skap- og benkeplass, og de store vinduene gir en lys og trivelig atmosfære. Det er rikelig plass til langbord som rommer både familie og gjester.

#### Bad

Badet er fra 2001 og har veggmontert toalett, badekar med dusjvegg i herdet glass samt baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant. Et rom som dekker de daglige behov på en praktisk måte.

#### Soverom

I denne etasjen finner du et romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Integrert garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter.

#### UNDERETASJE

##### Trapperom

Underetasjen byr på et trapperom av god størrelse, som enkelt kan innredes med en mindre sofagruppe eller brukes som et ekstra oppholdsrom. Perfekt dersom man ønsker å trekke seg litt tilbake. Herfra er det adkomst til enda en entré/gang med inngang fra gårdsplassen.

##### Soverom

Underetasjen har to gode soverom på henholdsvis 11 og 12 kvm. Begge rommene har plass til dobbeltseng, garderobe og øvrige møbler. Det største soverommet har store vinduer som gir flott lysinnslipp og hyggelig utsikt. Det andre soverommet er også av fin størrelse og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

##### Garderobe

Her finner du en praktisk garderobe med rikelig oppbevaringsplass til klær og yttertøy. Videre er det adkomst til en innvendig bod som gir ekstra lagringsmuligheter.

##### Bad

Badet i underetasjen ble oppgradert i 2015 med ny baderomsinnredning, dusjdører, toalett og speil med belysning. Rommet har hvite fliser på vegger og grå fliser på gulv, og fremstår lyst og tidløst.

##### Vaskerom

Fra badet er det direkte adkomst til vaskerommet, som er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, laminat benkeplate

med nedfelt utslagskum og varmtvannsbereder på 194 liter fra 2018. Et funksjonelt rom som gjør hverdagen enklere.

For ekstra oppbevaring har du tilgang på en 4 kvm bod med innvendig adkomst, samt en bod på hele 15 kvm med utvendig adkomst.

#### Parkering

Det er parkering i integrert garasje, samt på asfaltert gårdsplass. I tilknytning til biloppstillingsplassene på gårdsplassen ble det også montert elbillader i 2021.

#### Modernisering og påkostninger

1998:

- Oppussing underetasje; totalrenovering bad, gulvvarme, flytte vegger, to nye vinduer.
- Leverandør; Entreprenør Johs. Granås a/s, murmester Truls Jørgensen, Flishuset-Import, Romerike Energi AS, CFK Rørleggerbedrift. Noe egeninnsats.

2001:

- Oppussing bad 1. etasje.
- Leverandør Kjøkkenhuset (JKE) og CFK Rørleggerbedrift. Mest egeninnsats.

2002:

- Nytt tak, taktekking og takstein, rive pipe og peis; ABK Taktekking

2004:

- Oppussing 1. etasje. Nye vinduer, etterisolering. Leverandør Jari Design AS. Noe egeninnsats med gulv og tapetsering, maling etc.

2011:

- Hage, mur, utetrapp, uteparkering, uteterrasse med skifer, støttemur, steinlegging, drenering i hagen. Eidsvoll Hageservice

2012:

- Teppeinnfelling i trapp

2013:

- Ny peisovn og pipe. Varmefag Kakkell og Peis Oslo
- Asfaltering MS-Asfalt A/S

2014:

- Dusjbatteri nede CFK Rørleggerbedrift

2015:

- Ny baderomsinnredning og dusj nede. Maxbo, CFK Rørleggerbedrift. Montert selv unntatt rørleggerarbeid

2016:

- Nytt gjerde mot Falkeveien 16, fjernet hekk og et tre og stubbefresing. Leverandør Arild Jahren Bygg og Vaktmestertjenester. AS Gjerde og Sikringservice, Gjerdrum
- Robotgressklipper fra Husqvarna

2017:

- Utvendig maling alle vegger, grunnmur, vinduer og garasjedør. Malersvenn Antonio Dias AS

2019:

- Blandebatteri kjøkken. Rørleggervakta Oslo
- Ny varmtvannsbereder CFA Rørleggerbedrift

2021:

- Nytt kjøkken og keramisk benkeplate fra IKEA, glassvegg over kjøkkenbenk levert av Glassmester Reidar Hessler AS. Hvitevarer fra Bosch unntatt

kombiskap fra Ikea (AEG). Rørlegger CFA Rørleggerbedrift. Elektrisk EDA Elektro Data AS. Mye egeninnsats.

- El-bil lader ute. EDA Elektro Data AS

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

- Svar: 30. juni 1998.

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

- Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Bad nede i 1998. Helt renoverert med ny støp, membran, fliser. Murmester Truls Jørgensen# Ingeniør. Rør: Frang Rørleggerservice. Ny innredning og dusjvegger satt opp av eier i 2015. Bad oppe i 2001 er gjort av eier. Helt renoverert med membran fliser og ny innredning. Rør: Frang Rørleggerservice.

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

- Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Murmester Truls Jørgensen# Ingeniør, nede. Egeninnsats oppe. Rør og kraner av Frang Rørleggerservice og CFK Rørleggerbedrift.

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?

- Svar: Ja, faglært. : Tak: ABG Taktekking. Ny tekking og glassert takstein i 2002. Pipe og peis fjernet. Fasade: Jari Design, i 2004: Mange nye vinduer og fasader og også etterisolering av de fleste vegger. Ny Peisovn og pipe i 2013. Varmefag Kakkell og Peis Oslo. Endringer på terrasse, utebod og garasje av forrige eier er nevnt i andre punkter. Også utvidelse av soverom og entre oppe.

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

- Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Forrige eier hadde fuktinnslag i garasje. Skal visstnok ha blitt rettet med drenering, men kjenner ikke til av hvem. Ekstra drenerør lagt under plenen i 2011 ifm div arbeid ute av Eidsvoll Hageservice.

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

- Svar: Ja. Det foreligger samsvarserklæring. EDA Elektro Data AS i 2021. Endringer tidligere av Romerike Energi i 1998, 2001 og 2004 finnes det ikke samsvarserklæringer på. Vet ikke når det ble vanlig men mye senere antar jeg. Innbefatter nytt sikringsskap, nye punkter, ledninger og gulvvarme i mange gulv.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Svar: Ja. Har hatt kontroll fra e#verket 2 ganger. Sist i

2019.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

- Svar: Ja, faglært. EDA Elektro Data AS i 2021. Lader ute og ny kurs i sikringsskapet.

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

- Svar: Ja, faglært. Badene er allerede nevnt. Siden har CFK Rørleggerbedrift/ CFA Rørleggerbedrift gjort alt arbeid med rør. Dusjbatteri 2014, ny innredning nede i 2015, varmtvannsbereder 2019, nytt kjøkken i 2021. Nytt blandebatteri kjøkken montert i julen 2019 av Rørleggervakta Oslo.

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.?

- Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Tiltaket var søknadspliktig og har ikke blitt godkjent. Har søkt om å få godkjent alle endringer før salg av eiendommen. Fra bygget var nytt i 1976 ble en utvidelse av soverom og entre oppe godkjent i 1992. Ifm søknaden nå viste det seg at det var et underbygg under terrassen, utvidelse av garasje og en utebod som aldri var søkt godkjent. Vet ikke når dette ble gjort, men av forrige eier. Ganske sikkert av faglærte, men ukjent av hvem. Endringer og nye tegninger ble godkjent av kommunen i år, men ferdigattest er ennå ikke gitt. Etter nye reguleringsplaner må 2 endringer gjøres: Redusere utebod og garasje iht søknad og godkjente tegninger. Dette MÅ gjøres i tide iht innvilget søknad, og før eventuelle andre endringer ønskes søkt om.

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

- Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Det meste er vel nevnt, men kan kanskje legge til: 2011 pusset opp hage, mur, utetrapp, uteparkering, terrasse med skifer, støttemur, steinlegging, drenering i hagen. Eidsvoll Hageservice 2013 Asfaltering MSAsfalt A/S 2017 Utvendig maling alle vegger, grunnmur, vinduer og garasjedør. Malersvenn Antonio Dias AS Maling bør sjekkes og flekkes over jevnlig. Særlig på mur.

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

- Svar: Ja. Ble målt vinteren 2006. Målt til 120. Usikker på om jeg ennå kan finne dokumentasjon.

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

- Svar: Ja. Noen krakelerte fliser nede. En flis med sprekk eller ripe oppe. Fall på bad nede er ikke helt riktig mot sluk. Tror det meste også er nevnt av takstmann.

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)

- Svar: Ja. Fukt i bod kjeller for over 20 år siden. Byttet deler av gulv/vegg#plater. Se også punkt 3 tidligere om drenering.

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

- Svar: Ja. Fra terrassen er det 2 ganger kommet vann ned i underetasje når man har spylt/vasket utepanelet. Takatmann målte feil i fall på gulvet. Overgangen mellom blikkplater mot vegg er fuget ekstra i sommer av en snekker. Uværet i 2023 blåste noe vann inn i en ventil, som ga noen merker fra vannråper på tapet i stuen. Ventilen kan trolig fjernes/tettes om man frykter mer lignende uvær.

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

- Svar: Ja. Hadde en jordingsfeil i begge kontrollene fra e-verket, som da ble rettet av elektriker.

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

- Svar: Ja. Takstmann har målt noen avvik som jeg tror er ganske små på et gammelt bygg.

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

- Svar: Ja. Masse målinger gjort ved søknad om godkjente tegninger i 2025.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

- Svar: Ja. Som nevnt i tidligere punkt MÅ det søkes om ferdigattest når 2 endringer er gjort iht innvilget byggesøknad.

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?

- Svar: Ja. Har avtalt med naboene i Falkeveien 18B at de kan klippe tujahekken etter behov, ned til ca 1,4 meter over egen terrasse. Regner med at det er en bra løsning også for kjøper, men det er ikke en tinglyst avtale.

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

- Svar: Ja. Vet ikke om støttemur mot vei også burde vært søkt om. Vi fikk satt opp ny i 2011, når muren som sto der sprakk opp. Har trolig vært tilsvarende der siden bygget var nytt.

### **Bygningssakkyndig**

Trond-Robert Wilhelmsen

### **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:

Utført med støpt dekke. Yttervegger oppført i Leca og trebindingsverk. Fasader med liggende kledning, pussede og malte flater. Saltak i treverk teknet med glasert takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedører med isolerglass. Finert ytterdør.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Grunnmur og fundament: løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling tilknyttet riss/sprekker i betongdekke.

- Rom under terreng: Ventilasjon, risikokonstruksjon og forhøyede fuktverdier gis TG-2.

- Vinduer og dører: TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

- Yttervegger: TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Tiltak: rengjøring av fasader. Utbedre avvik tilknyttet vindski og ventil i gavlvegg.

- Loft (konstruksjonsoppbygging): Utbedring av ventilering av takkonstruksjon. Rengjøring og behandling av undertak/bjelker. Utbedre avvik tilknyttet gjennomføringer for downlights.

- Renner og nedløp: Renner, nedløp og beslag med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. 1 nedløpsrør med skjev montering.

- Takkonstruksjon: TG-2 gis grunnet alder.

- Etasjeskille og gulv på grunn: U. etg.: lokalt avvik er målt opp til 18 mm. Totalt avvik er målt opp til 20 mm. 1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 17 mm. "Knirk" på kjøkken, samt oppgitte skjevheter gis TG-2.

- Trapp: Trapp fra byggeår med normal elde og slitasje. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det er kun etablert håndløper på 1 side i trappeløpet.

- Avløpsrør: TG-2 gis grunnet alder.

- Vannledninger: TG-2 gis grunnet alder.

- Våtrom: U. etg.: Vaskerom: TG-2 på overflater gis grunnet elde og slitasje. Sanitærutstyr gis TG-2 grunnet elde og slitasje. TG-2 på ventilasjon er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Hulltaking er ikke foretatt da takstmann har vurdert dette som unødvendig. Dusj er ikke etablert i rommet. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved dekke og nedre del av vegger mot terreng.

- Våtrom: U. etg.: Bad: Alder på tettesjikt gis TG-2. TG-2 på sanitærutstyr gis grunnet alder. TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende

forskriften ved byggeåret.

- Våtrom: 1. etg.: Bad: Overflater med normal elde og slitasje. Deler av fall på gulv til sluk er dårlig og manglende. Sprukket gulvflis ved slukrist. TG-2 på membran, tettesjikt og sluk gis grunnet manglende dokumentasjon på utførte arbeider, alder på tettesjikt, samt manglende mulighet for kontroll av tettesjikt. TG-2 er også satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.
- Øvrig: Radon: Eier opplyser at det ble utført radonmålinger i 2006. Målingen viste 120 Bq/m<sup>3</sup>. Oppgitte målinger gis TG-2. Manglende radonsperre gis TG-2.
- Øvrig: Annet fast inventar: Inventar med normal elde og slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Drenering: Drenering er moden for utskifting. Etablere fall på terreng vekk fra grunnmur. Montere topplister over dreenspapp. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.
- Balkong, terrasse, plattning: Rekkverk er målt til 90 cm. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Dekke er tekket med blekk. Kontroll med lasermåler viser motfall på dekke. Overvann vil derfor ikke ledes vekk fra bygning. Tiltak: Etablere fall på dekke vekk fra bygning. Inkl. utskifting av tettesjikt. Bedring av personsikkerhet. Utført tiltak: eier opplyser at utettheter ved overgang dekke/yttervegg har blitt fuget igjen av fagfolk i 2025. Eier opplyser at det 2 ganger har kommet vann ned i underetasjen når man har spylt/vasket utepanelet. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.
- Taktekking: Taktekking fra 2002 anses å ha sin tiltenkte funksjon, alder tatt i betraktning. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder. Avvik tilknyttet utebod gis TG-3. Tiltak: utskifting av taktekking tilknyttet utebod. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.
- Utstyr på tak: Manglende snøfangere over garasje, samt ved inngangsparti gis TG-3. Tiltak: montering av snøfangere for å bedre personsikkerhet. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.
- Elektrisk: Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. Utbedre delvis defekt skaplås, samt avvik tilknyttet hull/innføringer i sikringsskap. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes. Utbedringskostnader: Under 10 000
- Våtrom: U. etg.: Vaskerom: Vaskerom med manglende tettesjikt gis TG-3. Tiltak: vaskerommet er modent for rehabilitering. Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000.
- Våtrom: U. etg.: Bad: Deler av gulv med dårlig og

manglende fall til sluk. Motfall ved innerdør ble i tillegg registrert. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk grunnet manglende fall på gulv. Fare for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpninger. Flere fliser har sprukket/krakelert i overflaten. Flere veggfuger med riss/sprekker. Motfall til sluk gis TG-3. Øvrige avvik gis TG-2.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000.

- Våtrom: 1. etg.: Bad: Manglende fuktsikring av susternekkasse gis TG-3. TG-2 er satt pga manglende dreksåpning fra innebygget susterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Sanitærutstyr gis TG-2 grunnet alder. Utbedringskostnader sanitærutstyr: 10 000 - 50 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

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

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Robotgressklipper følger ikke med, men kan kjøpes.

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.

## **Energi og oppvarming**

### **Energimerking**

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### **Oppvarming**

Gulvvarme i flere rom. Panelovner. Stråleovn på vaskerom.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger opplyser å ha et strømforbruk fra 23 200 til 26 100 kWh i årene 2021-2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

## Kommunale avgifter

Kr 20 560,-pr. 2023

Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

## Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra IF forsikring kr 7.635,- pr år.
- Alarm fra Verisure.
- Kabel-tv/internett fra Altibox/Vikenfiber. Det er også koaxkabel fra Telia til yttervegg og gammel tlf kabel fra Telenor.

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

## Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 131 195,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 524 778,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Forsikring

IF

Polisenr: 1706927

# Tomt

## Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 736 kvm (Eiertomt)

## 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. Velkommen til visning!

## Radonmåling

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

# Områdebeskrivelse

## Beskrivelse av nærområdet

Falkeveien 18 ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Rasta med kort vei til Østmarka.

Området er samtidig sentralt, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Like utenfor døren kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Med Østmarka rett utenfor døren med flere bade-/fiskevann og flott turterreng, og rett ved eiendommen går det lysløype - så her er det bare å spenne på seg skiene når man vil. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18- hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny Rasta. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Triaden, Metro og Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvor nærmeste holdeplass er Glenneveien og ligger kun 6 minutters gange fra boligen. Herifra går blant annet 110 Oslo Bussterminal. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Rasta tar det ca. 3 min til Lørenskog sentrum, 7 min til Strømmen, 8 min til Lillestrøm, 13 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

# Offentlige forhold

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.11.1976. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger også innvilgelse av søknad om dispensasjon for tilbygg, underbygg og fasadeendring datert 05.11.2025, samt tillatelse til tilbygg, underbygg og fasadeendring datert 05.11.2025. Se salgsoppgaven for vedlagte dokumenter og ytterligere informasjon.

Det er manglende samsvar mellom dagen bruk og godkjente byggetegninger:

1. etg.: opprinnelig bod med utvendig adkomst er innlemmet som del av bad. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- U. etg.: opprinnelig wc er innredet som bad.

Oppføring av deler av utebod, samt tilbygd del tilknyttet garasje er ikke godkjent av Lørenskog kommune. Tilbygd del av garasje er i tillegg bygget over regulert byggegrense. Utnyttelsesgraden for tomten er oversteget. Deler av utebod, samt ca. 80cm av garasjen fremside må rives.

Tiltak: Kjøpe må søke ferdigattest iht. allerede innsendt søknad til kommune.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Aktiv Bygg AS har utarbeidet et prisoverslag knyttet til de beskrevne risikofaktorene og konsekvensene som nevnt i avsnittet over. Budsjettet er beregnet til ca. 185 000 kroner, basert på flere forutsetninger. Detaljer fremgår av vedlegg i salgsoppgaven.

Godkjente tiltak:

Det er sendt inn søknad om tiltak som gjelder etablering av underbygg på 11,6 m<sup>2</sup> mot fasade vest, plassert under eksisterende veranda oppført i 1976. Søknaden ble registrert som komplett den 15.08.2025. Underbygget skal romme nytt inngangsparti med trinnfri gangadkomst, vindfang og soverom, og etableres innenfor husets eksisterende fotavtrykk. I tillegg søkes det om tilbygg på 7,6 m<sup>2</sup> mot fasade nord, bestående av utvendig bod med adkomst fra hagen. Tiltaket omfatter også fasadeendringer på samtlige fasader, herunder nye vindusutsparinger og ny inngangsdør mot nord. De nye vindusplasseringene er tilpasset boligens innvendige planløsning og romfunksjoner, og fremstår som arkitektonisk integrerte i bygningens helhet. Lørenskog kommune opplyser at innsendt søknad godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4 for tilbygg, underbygg og fasadeendring.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense mot Falkeveien. Søknaden gjelder etablering av et underbygg på 11,6 m<sup>2</sup> under eksisterende veranda på boligeiendommen. Vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd anses oppfylt. Dispensasjon fra regulert byggegrense mot Falkeveien for etablering av underbygg under eksisterende veranda innvilges iflg. Lørenskog kommune.

Eier opplyser at tilbygg tilknyttet 1. etg. som omhandler vindfang og soverom, ble godkjent og registrert hos Lørenskog kommune i 1992.

Endringer og nye tegninger ble godkjent av kommunen i år, men ferdigattest er ennå ikke gitt. Etter nye reguleringsplaner må 2 endringer gjøres: Redusere utebod og garasje iht søknad og godkjente tegninger.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

Boligen ligger i et regulert område til frittliggende småhusbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til friområde, konsentrert småhusbebyggelse, kjøreveg, offentlig undervisning, offentlig almennyttig undervisning.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til grønnstruktur - nåværende, tjenesteyting - nåværende,

Nærliggende område er berørt av hensynssone H740. Hensynssone gjelder båndlegging. Dette berører ikke eiendommen.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lørenskog kommune sine nettsider: <https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient>. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3222/99/148:  
17.03.1975 - Dokumentnr: 1552 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:116  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:117  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:145  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:148  
Bestemmelse om felles vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1975 - Dokumentnr: 7472 - Bestemmelse om bebyggelse

10.12.1975 - Dokumentnr: 7781 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:131  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1954 - Dokumentnr: 1080 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0230 Gnr:99 Bnr:3  
SKYLDELINGS-FORRETNING

26.08.1975 - Dokumentnr: 5005 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3222 Gnr:99 Bnr:220  
SKYLDELINGS-FORRETNING

29.10.1975 - Dokumentnr: 6677 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0230 Gnr:99 Bnr:239  
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 667550 - Omnummerering  
ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0230 Gnr:99 Bnr:148

01.01.2024 - Dokumentnr: 164950 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:3029 Gnr:99 Bnr:148

17.03.1975 - Dokumentnr: 1552 - Best. om  
vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:94  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:99 Bnr:148  
Bestemmelse om felles vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

### 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 brukere.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgssoppgaven.

### **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-dekkingen 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 salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Tilbud på finansiering**

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

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

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

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

betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Om oppdraget**

### **Meglers vederlag**

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 000,-

Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave\* kr. 19 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 5 990,-

Tilrettelegging kr. 6 500,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 990,-

Utlegg:

Kommunale opplysninger (har fra tidligere) kr. 0,-

Kopi av tinglyst dokument (har fra tidligere) kr. 0,-

Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-

Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-

Utlegg - faktura fra Privatmegleren kr. 29 954,-

Samlet skal selger betale kr. 150 962,- 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. 3 625,-.

### **Vedlegg til salgsoppgaven**

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

### **Status salgsoppgave**

Salgsoppgaven er sist endret 19. desember 2025

### **Megler**

Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler  
Tlf. 94845655

### **Meglerforetaket**

Nordvik Lillestrøm  
Landstads gate 53  
2000 LILLESTRØM  
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 921678592

### **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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Falkeveien 18

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 76 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

<b>Rasta skole (1-7 kl.)</b> 579 elever, 25 klasser	<b>10 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Benterud skole (1-7 kl.)</b> 391 elever, 21 klasser	<b>16 min</b> 🚶 1.2 km
<b>Rudolf Steinerskolen Lørenskog...</b> 134 elever, 10 klasser	<b>23 min</b> 🚶 1.6 km
<b>Løkenåsen skole (8-10 kl.)</b> 300 elever, 29 klasser	<b>6 min</b> 🚶 2.5 km
<b>Kjenn skole (8-10 kl.)</b> 555 elever, 32 klasser	<b>6 min</b> 🚶 3 km
<b>Mailand videregående skole</b> 900 elever	<b>5 min</b> 🚶 3 km
<b>Lørenskog videregående skole</b> 850 elever, 39 klasser	<b>7 min</b> 🚶 5 km

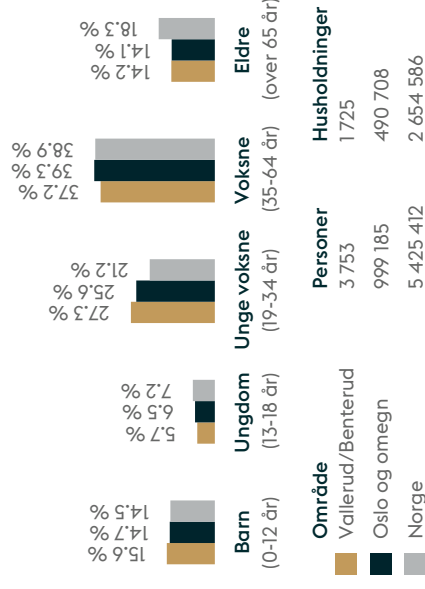
## Offentlig transport

🚶 <b>Glenneveien</b> Linje 110, 110E, 310, 315	<b>6 min</b> 🚶 0.5 km
🚶 <b>Lørenskog stasjon</b> Linje L1	<b>7 min</b> 🚶 3.9 km
🚶 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>21 min</b> 🚶 19.4 km
🚶 <b>Oslo Gardermoen</b>	<b>30 min</b> 🚶

## Barnehager

<b>Drømmehagen/Vallerud musikkbhg...</b> 34 barn	<b>7 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Åsheimskog Fus barnehage (1-5 ...</b> 78 barn	<b>12 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Eventyrstua barnehage (1-5 år)</b> 67 barn	<b>13 min</b> 🚶 0.9 km

## Aldersfordeling



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

## Naboskapet

Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

🚶 Rasta skole	11 min ⚡
🚶 Triaden sportscenter	14 min ⚡
🚶 SATS Triaden	14 min ⚡
🚶 Mudo Lørenskog	15 min ⚡

«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

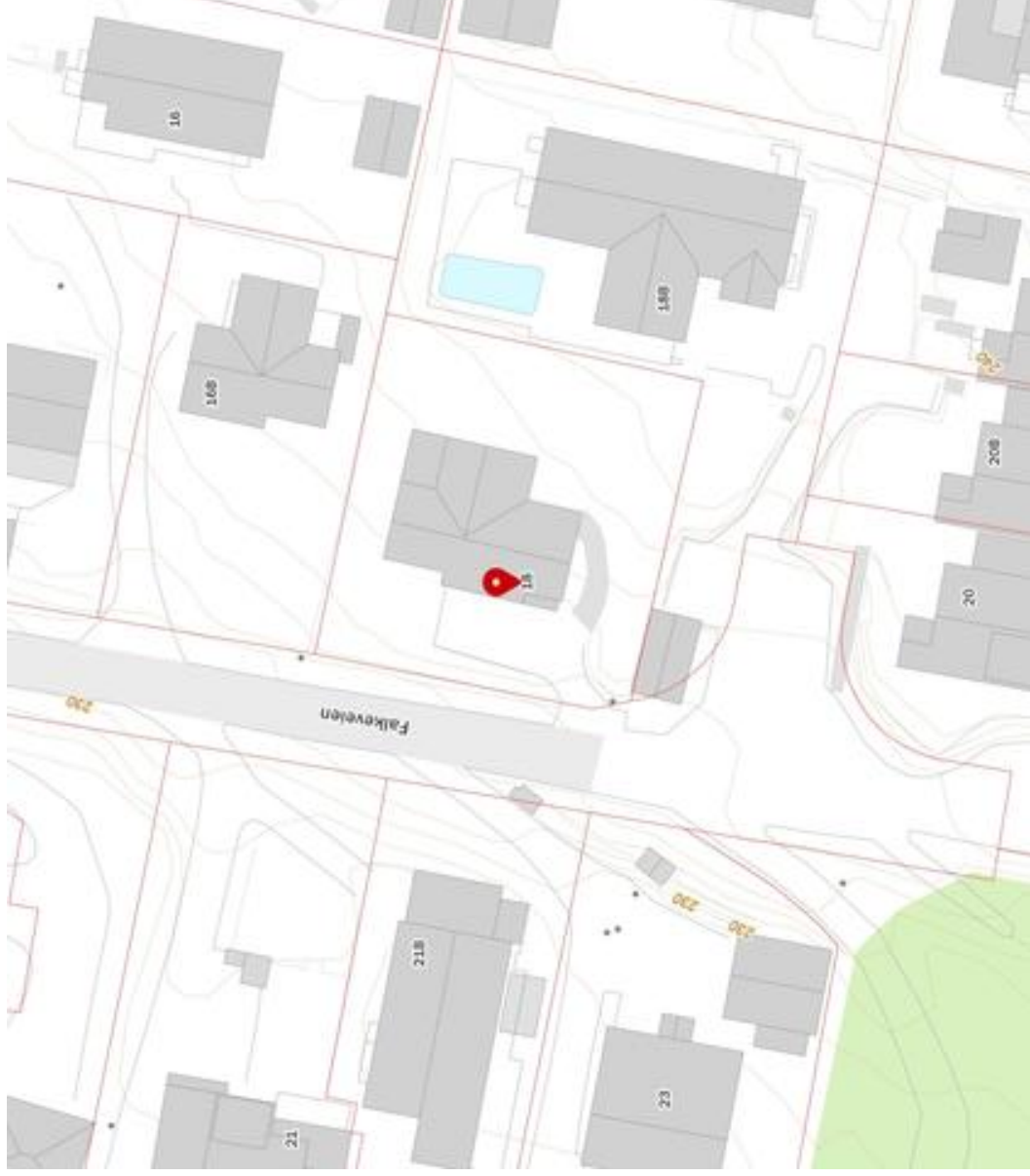
Nærhet til skog og mark 94/100

### Støynivået

Lite støynivå 84/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen.  
Copyright © Finn.no AS 2024

# Falkeveien 18

## 1476 Rasta

### Tilstandsrapport

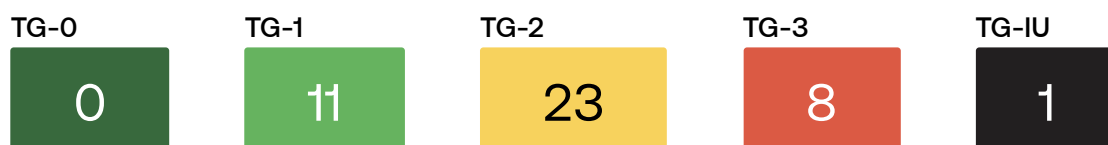
### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

Areal (BRA): 189 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38057>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekræftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Drensløsning fra byggeår. Kun deler av grunnmurspapp med og uten topplist er synlig over terreng. Risiko for tilsig av overflatevann mot grunnmur langs 1 side.

Måling med fuktindikator ved vegger som er fritt eksponert, samt kontrollpunkt etter hulltaking påviste forhøyede verdier ved vegger mot terreng.

TG-2 grunnet alder på drenering, samt manglende topplist over drenspapp. Fall på terreng mot grunnmur gis TG-3 (ref. NS3600).

Tiltak: drenering er moden for utskifting. Etablere fall på terreng vekk fra grunnmur. Montere topplist over drenspapp.

Eier opplyser at deler av drenering i bakkant av garasje har blitt utbedret av tidligere eier grunnet fukt i garasje. Fukt i bod i u. etg. for 15-20 år siden. Deler av gulv/vegg plater ble byttet. Det ble lagt drenerør langs boligens lengde på baksiden i 2011 for å ta unna eventuelt overvann.

Generelt: det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk er målt til 90 cm. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrasse er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan terrassen er bygget opp. Eier har ikke opplyst om problemer med kondens.

Dekke er tekket med blekk. Kontroll med lasermåler viser motfall på dekke. Overvann vil derfor ikke ledes vekk fra bygning. Ettermonterte blekk ved overgang dekke/yttervegg med utettheter. Fare for at overvann vil trenge inn i konstruksjonen.

Motfall på dekke, samt utettheter ved overgang dekke/yttervegg gis TG-3. Muligheter for klatring på rekkverk gis TG-2.

Eier opplyser at det 2 ganger har kommet vann ned i underetasjen når man har spylt/vasket utepanelet.

Tiltak: etablere fall på dekke vekk fra bygning. Inkl. utskifting av tettesjikt. Bedring av personsikkerhet. Utført tiltak: eier opplyser at utettheter ved overgang dekke/yttervegg har blitt fuget igjen av fagfolk i 2025.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Taktekking

### Oppsummering

Taktekking fra 2002 anses å ha sin tiltenkte funksjon, alder tatt i betraktning. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringdagen.

Takvinkel tilknyttet utebod er målt til 9,5 grader. Minimum takvinkel for legging av valgt tekking er 15 grader. Fare for at vann trenger inn bak takstein.

TG-2 gis grunnet alder. Avvik tilknyttet utebod gis TG-3.

Tiltak: utskifting av taktekking tilknyttet utebod.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Manglende snøfangere over garasje, samt ved inngangsparti gis TG-3.

Tiltak: montering av snøfangere for å bedre personsikkerhet.

Eier opplyser at snøfangere ble montert i 2002. Takstige ble montert i 2013.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TG-2 gis grunnet delvis defekt skaplås, manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år. Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Oppgitt avvik gis TG-3.

Utførte arbeider i 2021 m/dokumentasjon: opplegg lys og stikk kjøkken.

Tiltak: utbedre delvis defekt skaplås, samt avvik tilknyttet hull/innføringer i sikringsskap.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

## Våtrom: U. etg.: Vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vaskerom med manglende tettesjikt gis TG-3.

Tiltak: vaskerommet er modent for rehabilitering.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000**

---

## Våtrom: U. etg.: Bad

### Oppsummering av overflater

Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk. Motfall ved innerdør ble i tillegg registrert. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk grunnet manglende fall på gulv. Fare for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpninger. Flere fliser har sprukket/krakelert i overflaten. Flere veggfuger med riss/sprekker. Motfall til sluk gis TG-3. Øvrige avvik gis TG-2.

Tiltak: etablere fall på gulv til sluk. Heve dørterskel.

**Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000**

---

## Våtrom: 1. etg.: Bad

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Sisternekasse med manglende fuktsikring innvendig. Drensspalte er i tillegg ikke etablert.

Manglende fuktsikring av sisternekasse gis TG-3. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget systerne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Sanitærutstyr gis TG-2 grunnet alder.

Tiltak: utbedre avvik tilknyttet sisternekasse.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: 10 000 - 50 000

## Bygningsdeler med TG2

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes.

Det ble observert riss/sprekker i betongdekke som ikke er overdekt. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark i øvrige rom er ikke synlig da konstruksjonen er tildekket. Grunnmur kan ikke inspiseres grunnet påføring.

Oppgitte avvik gis TG-2.

Tiltak: løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling tilknyttet riss/sprekker i betongdekke.

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Borehull ble foretatt i bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader ved kontrollpunktet. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Påføring av yttervegger mot terreng, samt oppføring av gulv i bod og garderobe er å betegne som risikokonstruksjon. Skjulte feil/mangler er påregnelig. Gulv å vegger bør være fritt eksponert for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Ventilasjon, risikokonstruksjon og forhøyede fuktverdier gis TG-2.

Tiltak: bedring av ventilasjon.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Flere vinduer er datert 1986, 1994, 1998, 2001 og 2004. Koblede vinduer fra byggeår. Terrassedørene er datert 1987 og 2004. Ytterdør og leddport med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

## Yttervegger

### Oppsummering

Ytterveggene å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrade i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Noe svertesopp på fasader. Svertesoppen kan sees som svarte prikker på malingsfilmen. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

Råte i nedkant av 1 vindski ved inngangsparti.

Dårlig og manglende lufting bak kledning. Manglende/dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Eier opplyser at det blåste noe vann inn gjennom ventil i gavlvegg etter uværet i sommer, som ga noen merker fra vannråper på tapet i stuen.

Tiltak: rengjøring av fasader. Utbedre avvik tilknyttet vindski og ventil i gavlvegg.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Innvendig inspeksjon avdekket utett dampspærre ved gjennomføringer for downlights, med fare for at det oppstår kondens på loft grunnet luftlekkasjer. Når varm luft treffer kalde overflater oppstår det kondens. Etter inspeksjon av kryp loft ble det avdekket svertesopp/muggsopp i undertak i flere områder som tyder på dårlig lufting av konstruksjon.

Oppgitte avvik gis TG-2.

Tiltak: bedring av ventilering av takkonstruksjon. Rengjøring og behandling av undertak/bjelker. Utbedre avvik tilknyttet gjennomføringer for downlights.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Renner, nedløp og beslag med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. 1 nedløpsrør med skjev montering.

TG-2 gis grunnet alder og oppgitt avvik.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Takkonstruksjonen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrade i forhold til alder og utførelsesmetode. For avvik se pkt. "Loft (konstruksjonsoppbygging)".

TG-2 gis grunnet alder.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Dekke og etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. "Knirk", skjevheter og ujevnheter ble registrert.

U. etg.: lokalt avvik er målt opp til 18 mm. Totalt avvik er målt opp til 20 mm.

1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 17 mm.

"Knirk" på kjøkken, samt oppgitte skjevheter gis TG-2.

Tiltak: fjerning av "knirk". Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trapp fra byggeår med normal elde og slitasje. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det er kun etablert håndløper på 1 side i trappeløpet. Oppgitte avvik gis TG-2.

Tiltak: bedre personsikkerhet.

Eier opplyser om teppeinnfelling i trapp i 2012.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Adkomst til flere stakepunkt i u. etg. Inkl. via luke i gulv.

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapport må derfor sees på som generelle. Avløpsanlegg i støpejern fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Manglende lufting av kloakk over tak. Durgoventil er etablert på loft.

TG-2 gis grunnet alder.

Tiltak: avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom.

Lufting av kloakk bør føres over tak.

Generelt: durgoventil med ukjent alder. Bytte hvert 10–15. år som et godt vedlikeholdsintervall.

Durgo lufteventiler for avløp er beregnet som en sekundær lufting på avløpssystemet. Durgo avløpsventil åpner seg ved undertrykk i rørene og slipper inn luft og utligner undertrykket så ikke vannlåser og sluk skal suges tomme for vann. Ved normaltrykk og overtrykk er den absolutt tett.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer. har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Åpne koblingsstokker for rør-i-rør system på vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

TG-2 gis grunnet alder.

Tiltak: vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom.

---

## Våtrom: U. etg.: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflater fra med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.

TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Toalett er ikke etablert i rommet.

Sanitærutstyr gis TG-2 grunnet elde og slitasje.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

### Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da takstmann har vurdert dette som nødvendig. Dusj er ikke etablert i rommet.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved dekke og nedre del av vegger mot terreng.

Oppgitte avvik gis TG-2.

---

## Våtrom: U. etg.: Bad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Synlig klemt membranløsning i sluk.

Alder på tettesjikt gis TG-2.

Tiltak: baderommet er modent for rehabilitering. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal elde og slitasje.

TG-2 gis grunnet alder.

Tiltak: etterstrømming av servantbatteri.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillers forskriften ved byggeåret.

## Våtrom: 1. etg.: Bad

### Oppsummering av overflater

Overflater med normal elde og slitasje. Deler av fall på gulv til sluk er dårlig og manglende. Sprukket gulvflis ved slukrist.

Oppgitte avvik gis TG-2.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Sluk med manglende mulighet for kontroll av tettesjikt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på utførte arbeider, alder på tettesjikt, samt manglende mulighet for kontroll av tettesjikt.

Tiltak: baderommet er modent for rehabilitering. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillers forskriften ved byggeåret.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Eier opplyser at det ble utført radonmålinger i 2006. Målingen viste 120 Bq/m<sup>3</sup>. Strålevernet anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Oppgitte målinger gis TG-2. Manglende radonsperre gis TG-2.

## Øvrig: Annet fast inventar

### Oppsummering

Inventar med normal elde og slitasje.

TG-1 og TG-2.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Oppsummering

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

Eier opplyser at nytt ildsted og pipeløp ble montert av fagfolk i 2013.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er manglende samsvar mellom dagen bruk og godkjente byggetegninger:

1. etg.: opprinnelig bod med utvendig adkomst er innlemmet som del av bad. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. U. etg.: opprinnelig wc er innredet som bad.

Ulovlige tiltak:

Oppføring av deler av utebod, samt tilbygd del tilknyttet garasje er ikke godkjent av Lørenskog kommune. Tilbygd del av garasje er i tillegg bygget over regulert byggegrense. Utnyttelsesgraden for tomten er oversteget. Risiko for at deler av utebod, samt tilbygd del av garasje må rives.

Tiltak: innsending av søknad/ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen.

Godkjente tiltak:

Det er sendt inn søknad om tiltak som gjelder etablering av underbygg på 11,6 m<sup>2</sup> mot fasade vest, plassert under eksisterende veranda oppført i 1976. Søknaden ble registrert som komplett den 15.08.2025. Underbygget skal romme nytt inngangsparti med trinnfri gangadkomst, vindfang og soverom, og etableres innenfor husets eksisterende fotavtrykk. I tillegg søkes det om tilbygg på 7,6 m<sup>2</sup> mot fasade nord, bestående av utvendig bod med adkomst fra hagen. Tiltaket omfatter også fasadeendringer på samtlige fasader, herunder nye vindusutsparinger og ny inngangsdør mot nord. De nye vindusplasseringene er tilpasset boligens innvendige planløsning og romfunksjoner, og fremstår som arkitektonisk integrerte i bygningens helhet. Lørenskog kommune opplyser at innsendt søknad godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4 for tilbygg, underbygg og fasadeendring.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense mot Falkeveien. Søknaden gjelder etablering av et underbygg på 11,6 m<sup>2</sup> under eksisterende veranda på boligeiendommen. Vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd anses oppfylt. Dispensasjon fra regulert byggegrense mot Falkeveien for etablering av underbygg under eksisterende veranda innvilges iflg. Lørenskog kommune.

Eier opplyser at tilbygg tilknyttet 1. etg. som omhandler vindfang og soverom, ble godkjent og registrert hos Lørenskog kommune i 1992.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 12.11.1976. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest tilknyttet endringer i senere år mangler.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**19.11.2025**

Rapportdato  
**27.11.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Nils Frøhaug  
Navn: Mette Karlsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 26.11.2025.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Trond-Robert Wilhelmsen      Telefon: 92035224  
Firma: Takst øst AS      Epost: rw@takstost.no  
Adresse: Nygardsvegen 8 B, 2008  
FJERDINGBY



#### Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Falkeveien 18, 1476 Rasta  
Kommunen: 3029      Gårdsnr: 99      Bruksnr: 148      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1976 - Iflg. EDR.  
Bolitgtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Utført med støpt dekke. Yttervegger oppført i Leca og trebindingsverk. Fasader med liggende kledning, pussede og malte flater. Saltak i treverk teknet med glasert takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedører med isolerglass. Finert ytterdør.

Tomtestørrelse: 736,7 m<sup>2</sup>. Iflg. EDR.

Oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Garasje integrert i boligen.

## 5. Arealinformasjon

## Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	103	61	42	Gang, trapperom, 2 soverom, bad og vaskerom.	2 boder, garderobe og garasje.
1. etasje	86	86	0	Vindfang, gang, bad, soverom, stue og kjøkken.	
<b>Totalt</b>	<b>189</b>	<b>147</b>	<b>42</b>		

## Kommentar til arealberegning

Garasje og bod med utvendig adkomst er tatt med i S-rom/BRA.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

TG-3

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	
<p>Drensløsning fra byggeår. Kun deler av grunnmurspapp med og uten topplist er synlig over terreng. Risiko for tilsig av overflatevann mot grunnmur langs 1 side. Måling med fuktindikator ved vegger som er fritt eksponert, samt kontrollpunkt etter hulltaking påviste forhøyede verdier ved vegger mot terreng. TG-2 grunnet alder på drenering, samt manglende topplist over drenspapp. Fall på terreng mot grunnmur gis TG-3 (ref. NS3600).</p> <p>Tiltak: drenering er moden for utskifting. Etablere fall på terreng vekk fra grunnmur. Montere topplist over drenspapp.</p> <p>Eier opplyser at deler av drenering i bakkant av garasje har blitt utbedret av tidligere eier grunnet fukt i garasje. Fukt i bod i u. etg. for 15-20 år siden. Deler av gulv/vegg plater ble byttet. Det ble lagt drenerør langs boligens lengde på baksiden i 2011 for å ta unna eventuelt overvann.</p> <p>Generelt: det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

### 6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur, Søyer/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Ukjent byggegrunn
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Ut ifra de stedlige forhold antas bygningen fundamentert på fjell og faste masser.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Det ble observert riss/sprekker i betongdekke som ikke er overdekt. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark i øvrige rom er ikke synlig da konstruksjonen er tildekket. Grunnmur kan ikke inspiseres grunnet påforing. Oppgitte avvik gis TG-2.

Tiltak: løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling tilknyttet riss/sprekker i betongdekke.

## 6.3 Støttemur

TG-1

#### Beskrivelse

Stablemurer i naturstein og betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

#### Oppsummering av støttemur

Det ble ikke observert deformasjoner eller setninger på befaringsdagen.

Anbefalt tiltak: montering av rekkverk.

Eier opplyser at oppført støttemur mot vei i 2011, ikke er søkt og godkjent av Lørenskog kommune. Lignende støttemur har trolig stått der siden huset ble bygget.

## 6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng

Innredet

Deler av sokkeletasjen er innredet til boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

#### Oppsummering av rom under terreng

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Borehull ble foretatt i bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader ved kontrollpunktet. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Påføring av yttervegger mot terreng, samt oppføring av gulv i bod og garderobe er å betegne som risikokonstruksjon. Skjulte feil/mangler er påregnelig. Gulv å vegger bør være fritt eksponert for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Ventilasjon, risikokonstruksjon og forhøyede fuktverdier gis TG-2.

Tiltak: bedring av ventilasjon.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-3

Type	Takterrasse
Takoverbygd takterrasse, fundamentert til bygning. Dekke med kunstgress. Størrelse: ca. 12,5 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk er målt til 90 cm. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrasse er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampspørre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan terrassen er bygget opp. Eier har ikke opplyst om problemer med kondens.

Dekke er tekket med blekk. Kontroll med lasermåler viser motfall på dekke. Overvann vil derfor ikke ledes vekk fra bygning. Ettermonterte blekk ved overgang dekke/yttervegg med utettheter. Fare for at overvann vil trenge inn i konstruksjonen.

Motfall på dekke, samt utettheter ved overgang dekke/yttervegg gis TG-3. Muligheter for klatring på rekkverk gis TG-2.

Eier opplyser at det 2 ganger har kommet vann ned i underetasjen når man har spyllt/vasket utepanelet.

Tiltak: etablere fall på dekke vekk fra bygning. Inkl. utskifting av tettesjikt. Bedring av personsikkerhet.

Utført tiltak: eier opplyser at utettheter ved overgang dekke/yttervegg har blitt fuget igjen av fagfolk i 2025.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.6 Vinduer og dører

TG-2

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass og trekarmen. Flere er koblede uten isolerglass.  
Terrassedører med 2-lags glass og trekarmen.  
Finerte ytterdører. 1 med glass og sikkerhetslås.  
Leddport med elektrisk portåpner.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Flere vinduer er datert 1986, 1994, 1998, 2001 og 2004. Terrassedørene er datert 1987 og 2004. Ytterdør og leddport med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

Flere vinduer er datert 1986, 1994, 1998, 2001 og 2004. Koblede vinduer fra byggeår. Terrassedørene er datert 1987 og 2004. Ytterdør og leddport med ukjent alder. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Fasader med liggende kledning, pussede og malte flater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at flere vegger i 1. etg. har blitt etterisolert innvendig i 2004. Utvendig maling alle vegger, grunnmur, vinduer og garasjedør ble utført i 2017.	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
<p>Ytterveggene å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Noe svertesopp på fasader.</p> <p>Svertesoppen kan sees som svarte prikker på malingsfilmen. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.</p> <p>Råte i nedkant av 1 vindski ved inngangsparti.</p> <p>Dårlig og manglende lufting bak kledning. Manglende/dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.</p> <p>Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.</p> <p>TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.</p> <p>Eier opplyser at det blåste noe vann inn gjennom ventil i gavlvegg etter uværet i sommer, som ga noen merker fra vannråper på tapet i stuen.</p> <p>Tiltak: rengjøring av fasader. Utbedre avvik tilknyttet vindski og ventil i gavlvegg.</p>	

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med utvendig adkomst via luker i gavlvegg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Innvendig inspeksjon avdekket utett dampspærre ved gjennomføringer for downlights, med fare for at det oppstår kondens på loft grunnet luftlekkasjer. Når varm luft treffer kalde overflater oppstår det kondens.

Etter inspeksjon av kryptloft ble det avdekket svertesopp/muggsopp i undertak i flere områder som tyder på dårlig lufting av konstruksjon.

Oppgitte avvik gis TG-2.

Tiltak: bedring av ventilering av takkonstruksjon. Rengjøring og behandling av undertak/bjelker. Utbedre avvik tilknyttet gjennomføringer for downlights.

## 6.9 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
------	--------

Renner, nedløp og beslag i stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av renner og nedløp

Renner, nedløp og beslag med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. 1 nedløpsrør med skjev montering.

TG-2 gis grunnet alder og oppgitt avvik.

## 6.10 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken, Annet
---------------	-------------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av takkonstruksjon

Takkonstruksjonen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrade i forhold til alder og utførelsesmetode. For avvik se pkt. "Loft (konstruksjonsoppbygging)".

TG-2 gis grunnet alder.

Type tekking	Takstein
Yttertaket er tekket med glasert takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at yttertaket ble tekket om av fagfolk i 2002.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	
<p>Taktekking fra 2002 anses å ha sin tiltenkte funksjon, alder tatt i betraktning. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.</p> <p>Takvinkel tilknyttet utebod er målt til 9,5 grader. Minimum takvinkel for legging av valgt tekking er 15 grader. Fare for at vann trenger inn bak takstein.</p> <p>TG-2 gis grunnet alder. Avvik tilknyttet utebod gis TG-3.</p> <p>Tiltak: utskifting av taktekking tilknyttet utebod.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	
<p>Manglende snøfangere over garasje, samt ved inngangsparti gis TG-3.</p> <p>Tiltak: montering av snøfangere for å bedre personsikkerhet.</p> <p>Eier opplyser at snøfangere ble montert i 2002. Takstige ble montert i 2013.</p>	

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Dekke i støpt betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>Dekke og etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivåeringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. "Knirk", skjevheter og ujevnheter ble registrert.</p> <p>U. etg.: lokalt avvik er målt opp til 18 mm. Totalt avvik er målt opp til 20 mm.</p> <p>1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 17 mm.</p> <p>"Knirk" på kjøkken, samt oppgitte skjevheter gis TG-2.</p> <p>Tiltak: fjerning av "knirk". Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p>	

## 6.14 Ildsted/Skorstein

TG-IU

Type pipe	Stål
Stålpipes.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn med glassplate i front.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
<p>Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.</p> <p>Eier opplyser at nytt ildsted og pipeløp ble montert av fagfolk i 2013.</p>	

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, keramiske benkeplater, underlimt oppvaskum, ventilator, glassplater over benk, belysning under benk, integrert oppvaskmaskin, kjølfrysenskap, stekeovn og induksjon platetopp (80 cm). 2 fronter med glass. Komfyrvakt og waterguard med lekkasjestopp er montert.</p> <p>Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning inkl. hvitevarer ble montert i 2021. Blandebatteriet er fra 2019.</p> <p>Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.</p>	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det er manglende samsvar mellom dagen bruk og godkjente byggetegninger: 1. etg.: opprinnelig bod med utvendig adkomst er innlemmet som del av bad. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. U. etg.: opprinnelig wc er innredet som bad.</p> <p>Ulovlige tiltak:</p> <p>Oppføring av deler av utebod, samt tilbygd del tilknyttet garasje er ikke godkjent av Lørenskog kommune. Tilbygd del av garasje er i tillegg bygget over regulert byggegrense. Utnyttelsesgraden for tomten er oversteget. Risiko for at deler av utebod, samt tilbygd del av garasje må rives. Tiltak: innsending av søknad/ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen.</p> <p>Godkjente tiltak:</p> <p>Det er sendt inn søknad om tiltak som gjelder etablering av underbygg på 11,6 m<sup>2</sup> mot fasade vest, plassert under eksisterende veranda oppført i 1976. Søknaden ble registrert som komplett den 15.08.2025. Underbygget skal romme nytt inngangsparti med trinnfri gangadkomst, vindfang og soverom, og etableres innenfor husets eksisterende fotavtrykk. I tillegg søkes det om tilbygg på 7,6 m<sup>2</sup> mot fasade nord, bestående av utvendig bod med adkomst fra hagen. Tiltaket omfatter også fasadeendringer på samtlige fasader, herunder nye vindusutsparinger og ny inngangsdør mot nord. De nye vindusplasseringene er tilpasset boligens innvendige planløsning og romfunksjoner, og fremstår som arkitektonisk integrerte i bygningens helhet. Lørenskog kommune opplyser at innsendt søknad godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4 for tilbygg, underbygg og fasadeendring.</p> <p>Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense mot Falkeveien. Søknaden gjelder etablering av et underbygg på 11,6 m<sup>2</sup> under eksisterende veranda på boligeiendommen. Vilkårerne for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd anses oppfylt. Dispensasjon fra regulert byggegrense mot Falkeveien for etablering av underbygg under eksisterende veranda innvilges iflg. Lørenskog kommune.</p> <p>Eier opplyser at tilbygg tilknyttet 1. etg. som omhandler vindfang og soverom, ble godkjent og registrert hos Lørenskog kommune i 1992.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>Midlertidig brukstillatelse ble gitt 12.11.1976. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest tilknyttet endringer i senere år mangler.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

TG-2

Beskrivelse

Innvendig tretrapp. Trinn med teppeinnfelling.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	
<p>Trapp fra byggeår med normal elde og slitasje. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det er kun etablert håndløper på 1 side i trappeløpet. Oppgitte avvik gis TG-2.</p> <p>Tiltak: bedre personsikkerhet.</p> <p>Eier opplyser om teppeinnfelling i trapp i 2012.</p>	

## 6.18 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet i 1. etg. ble pusset opp i 2001.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av avløpsrør

Adkomst til flere stakepunkt i u. etg. Inkl. via luke i gulv.  
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapport må derfor sees på som generelle. Avløpsanlegg i støpejern fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.  
Manglende lufting av kloakk over tak. Durgoventil er etablert på loft.  
TG-2 gis grunnet alder.

Tiltak: avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom. Lufting av kloakk bør føres over tak.

Generelt: durgoventil med ukjent alder. Bytte hvert 10–15. år som et godt vedlikeholdsintervall.  
Durgo lufteventiler for avløp er beregnet som en sekundær lufting på avløpssystemet. Durgo avløpventil åpner seg ved undertrykk i rørene og slipper inn luft og utligner undertrykket så ikke vannlåser og sluk skal suges tomme for vann. Ved normaltrykk og overtrykk er den absolutt tett.

## 6.19 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommene ble pusset opp i 1998 og 2001.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer. har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Åpne koblingsstokker for rør-i-rør system på vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder.	
Tiltak: vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utførte arbeider i 2021 m/dokumentasjon: opplegg lys og stikk kjøkken.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
<p>Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. TG-2 gis grunnet delvis defekt skaplås, manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år. Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Oppgitt avvik gis TG-3.</p> <p>Utførte arbeider i 2021 m/dokumentasjon: opplegg lys og stikk kjøkken.</p> <p>Tiltak: utbedre delvis defekt skaplås, samt avvik tilknyttet hull/innføringer i sikringsskap. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.</p> <p>Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

## 6.21 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. TG-1 gis grunnet alder.	

## 6.22 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

## 6.23 Våtrom: U. etg.: Vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Overflater fra med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-3</b>
Vaskerom med manglende tettesjikt gis TG-3. Tiltak: vaskerommet er modent for rehabilitering.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og laminat benkeplate med nedfelt utslagskum.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Toalett er ikke etablert i rommet. Sanitærutstyr gis TG-2 grunnet elde og slitasje.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-2</b>
Hulltaking er ikke foretatt da takstmann har vurdert dette som unødvendig. Dusj er ikke etablert i rommet. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved dekke og nedre del av vegger mot terreng. Oppgitte avvik gis TG-2.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.24 Våtrom: U. etg.: Bad

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 1998. Ny baderomsinnredning, nye dusjdører, nytt toalett og veggspil med overliggende belysning ble montert i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
<p>Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk. Motfall ved innerdør ble i tillegg registrert. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk grunnet manglende fall på gulv. Fare for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpninger. Flere fliser har sprukket/krakelert i overflaten. Flere veggfuger med riss/sprekker.</p> <p>Motfall til sluk gis TG-3. Øvrige avvik gis TG-2.</p> <p>Tiltak: etablere fall på gulv til sluk. Heve dørterskel.</p>	

Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000
--------------------------------	------------------

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Synlig klemt membranløsning i sluk.</p> <p>Alder på tettesjikt gis TG-2.</p> <p>Tiltak: baderommet er modent for rehabilitering. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.</p>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med toalett, dusjdører i herdet glass, veggspil med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med normal elde og slitasje. TG-2 gis grunnet alder.	
Tiltak: etterstrømming av servantbatteri.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke mulig da tilstøtende konstruksjon til våtsonen er oppført i mur. 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.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.25 Våtrom: 1. etg.: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i egen regi i 2001. Rørarbeider ble utført av fagmann.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Overflater med normal elde og slitasje. Deler av fall på gulv til sluk er dårlig og manglende. Sprukket gulvflis ved slukrist. Oppgitte avvik gis TG-2.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Sluk med manglende mulighet for kontroll av tettesjikt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på utførte arbeider, alder på tettesjikt, samt manglende mulighet for kontroll av tettesjikt.  Tiltak: baderommet er modent for rehabilitering. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med veggmontert toalett, badekar med dusjvegg i herdet glass, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-3
Sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Sisternekasse med manglende fuktsikring innvendig. Drensspalte er i tillegg ikke etablert. Manglende fuktsikring av sisternekasse gis TG-3. TG-2 er satt pga manglende dreksåpning fra innebygget sisterner for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Sanitærutstyr gis TG-2 grunnet alder.  Tiltak: utbedre avvik tilknyttet sisternekasse.	
Utbedringskostnader sanitærutstyr	10 000 - 50 000

## Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsone/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.26 Øvrig: Radon

TG-2

### Beskrivelse

Radonmåling.

### Oppsummering av øvrig

Eier opplyser at det ble utført radonmålinger i 2006. Målingen viste 120 Bq/m<sup>3</sup>. Strålevernet anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Oppgitte målinger gis TG-2. Manglende radonsperre gis TG-2.

## 6.27 Øvrig: Sentralstøvsuger

### Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsugeranlegg. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor taksmannens kompetansefelt. Ingen negative avvik ble opplyst av eier.

## 6.28 Øvrig: Gulv

TG-1

### Beskrivelse

Overflater: belegg, laminat og fliser.

### Oppsummering av øvrig

Normal elde og slitasje.

## 6.29 Øvrig: Vegger

TG-1

### Beskrivelse

Overflater: malte flater, malte panelplater og tapet.

### Oppsummering av øvrig

Normal elde og slitasje.

### 6.30 Øvrig: Himlinger

TG-1

#### Beskrivelse

Overflater: malte flater, takess og malt/ubehandlet panel.

#### Oppsummering av øvrig

Normal elde og slitasje.

### 6.31 Øvrig: Annet fast inventar

TG-2

#### Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med speildører.  
Garderobeskap.  
Innvendige persiener.

#### Oppsummering av øvrig

Inventar med normal elde og slitasje.  
TG-1 og TG-2.

### 6.32 Øvrig: Elvarme

#### Beskrivelse

Gulvvarme i flere rom.  
Panelovner.  
Stråleovn på vaskerom.  
Installasjonene er ikke vurdert funksjonstestet da dette ligger utenfor taksmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

### 6.33 Øvrig: Innerdører

TG-1

#### Beskrivelse

Furu fyllingsdører. 1 med glass.

#### Oppsummering av øvrig

Innerdører med normal elde og slitasje.

## 6.34 Øvrig: Belysning

### Beskrivelse

Downlights og spotlys.  
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

## 6.35 Øvrig: Utendørs

### Beskrivelse

Utelys.  
Utekran.  
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

## 6.36 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Kryp Kjeller
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# Falkeveien 18 1476 Rasta

## Arealer

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

BRA: 189 m<sup>2</sup>

BRA-i: 158 m<sup>2</sup>

## Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	86	86	0	0	13
U. etasje	103	72	31	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>189</b>	<b>158</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>13</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	86	86	0	Vindfang, gang, soverom, bad, stue og kjøkken.	
U. etasje	103	61	42	Gang, trapperom, 2 soverom, bad og vaskerom.	2 boder, garderobe og garasjerom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>189</b>	<b>147</b>	<b>42</b>		

## Kommentar til arealberegning

Oppgitte arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet på befaringsdagen.

Bemerkning: oppføring av deler av utebod, samt tilbygd del tilknyttet garasje er ikke godkjent av Lørenskog kommune. Risiko for at deler av utebod, samt tilbygd del av garasje må rives. Dette vil utgjøre ca. 11 m<sup>2</sup> (S-rom/BRA/Bra-e) som vil måtte trekkes i fra totalt oppgitt areal i arealrapporten. Ca. arealer er hentet i fra innsendt søknad/tegninger.

Garasjerom og bod med utvendig adkomst er tatt med i S-rom, BRA og BRA-e.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg.




---

Takst øst AS, v/ Trond-Robert Wilhelmsen  
27.11.25



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Karlsen, Mette	9578-5999-4-1194122	2025-11-28 10:41:36
Frøhaug, Nils	9578-5999-4-1205954	2025-11-28 10:35:57



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  
28. nov. 2025

Oppdragsnummer  
60-0391/24

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Falkeveien 18, 1476 RASTA	Meglerfirma Nordvik Lillestrøm
Selgere Mette Karlsen, Nils Frøhaug	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. juni 1998	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: 1706927 Forsikret i: IF	

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad nede i 1998. Helt renoverert med ny støp, membran, fliser. Murmester Truls Jørgensen# Ingeniør. Rør: Frang Rørleggerservice. Ny innredning og dusjvegger satt opp av eier i 2015. Bad oppe i 2001 er gjort av eier. Helt renoverert med membran fliser og ny innredning. Rør: Frang Rørleggerservice.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Truls Jørgensen# Ingeniør, nede. Egeninnsats oppe. Rør og kraner av Frang Rørleggerservice og CFK Rørleggerbedrift

#### 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:** Tak: ABG Taktekking. Ny tekking og glassert takstein i 2002. Pipe og peis fjernet. Fasade: Jari Design, i 2004: Mange nye vinduer og fasader og også etterisolering av de fleste vegger. Ny Peisovn og pipe i 2013. Varmefag Kakkell og Peis Oslo Endringer på terrasse, utebod og garasje av forrige eier er nevnt i andre punkter. Også utvidelse av soverom og entre oppe.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Forrige eier hadde fuktinnslag i garasje. Skal visstnok ha blitt rettet med drenering, men kjenner ikke til av hvem. Ekstra drensør lagt under plenen i 2011 ifm div arbeid ute av Eidsvoll Hageservice.

---

**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:** Eda Elektro Data AS i 2021. Endringer tidligere av Romerike Energi i 1998, 2001 og 2004 finnes det ikke samsvarserklæringer på. Vet ikke når det ble vanlig men mye senere antar jeg. Innbefatter nytt sikringssskap, nye punkter, ledninger og gulvvarme i mange gulv.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Har hatt kontroll fra e#verket 2 ganger. Sist i 2019.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Eda Elektro Data AS i 2021. Lader ute og ny kurs i sikringssskapet. Vet ikke hva slags beskrivelse som ønskes....

---

**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:** Badene er allerede nevnt. Siden har CFK Rørleggerbedrift/ CFA Rørleggerbedrift gjort alt arbeid med rør. Dusjbatteri 2014, ny innredning nede i 2015, varmtvannsbereider 2019, nytt kjøkken i 2021. Nytt blandebatteri kjøkken montert i julen 2019 av Rørleggervakta Oslo.

---

**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.?**

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Har søkt om å få godkjent alle endringer før salg av eiendommen. Fra bygget var nytt i 1976 ble en utvidelse av soverom og entre oppe godkjent i 1992. Ifm søknaden nå viste det seg at det var et underbygg under terrassen, utvidelse av garasje og en utebod som aldri var søkt godkjent. Vet ikke når dette ble gjort, men av forrige eier. Ganske sikkert av faglærte, men ukjent av hvem. Endringer og nye tegninger ble godkjent av kommunen i år, men ferdigattest er ennå ikke gitt. Etter nye reguleringsplaner må 2 endringer gjøres: Redusere utebod og garasje iht søknad og godkjente tegninger. Dette MÅ gjøres i tide iht innvilget søknad, og før eventuelle andre endringer ønskes søkt om.

---

**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?**

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det meste er vel nevnt, men kan kanskje legge til: 2011 pusset opp hage, mur, utetrapp, uteparkering, terrasse med skifer, støttemur, steinlegging, drenering i hagen. Eidsvoll Hageservice 2013 Asfaltering MS-Asfalt A/S 2017 Utvendig maling alle vegger, grunnmur, vinduer og garasjedør. Malersvenn Antonio Dias AS Maling bør sjekkes og flekkes over jevnlig. Særlig på mur.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble målt vinteren 2006. Målt til 120. Usikker på om jeg ennå kan finne dokumentasjon.

---

## Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noen krakelerte fliser nede. En flis med sprekk eller ripe oppe. Fall på bad nede er ikke helt riktig mot sluk. Tror det meste også er nevnt av takstmann.

---

**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)**

Ja

Beskriv: Fukt i bod kjeller for over 20 år siden. Byttet deler av gulv/vegg#plater. Se også punkt 3 tidligere om drenering.

---

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

Ja

Beskriv: Fra terrassen er det 2 ganger kommet vann ned i underetasje når man har spylt/vasket utepanelet. Takatmann målte feil i fall på gulvet. Overgangen mellom blikkplater mot vegg er fuget ekstra i sommer av en snekker. Uværet i 2023 blåste noe vann inn i en ventil, som ga noen merker fra vanndråper på tapet i stuen. Ventilen kan trolig fjernes/tettes om man frykter mer lignende uvær.

---

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

Ja

Beskriv: Hadde en jordingsfeil i begge kontrollene fra e-verket, som da ble rettet av elektriker.

---

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

Ja

Beskriv: Takstmann har målt noen avvik som jeg tror er ganske små på et gammelt bygg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det følger jo takst med salget..

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Masse målinger gjort ved søknad om godkjente tegninger i 2025.

---

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

Ja

Beskriv: Som nevnt i tidligere punkt MÅ det søkes om ferdigattest når 2 endringer er gjort iht innvilget byggesøknad.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke mer enn hva som er allerede er beskrevet i flere punkter.

---

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?**

Ja

Beskriv: Har avtalt med naboene i Falkeveien 18B at de kan klippe tujahekken etter behov, ned til ca 1,4 meter over egen terrasse. Regner med at det er en bra løsning også for kjøper, men det er ikke en tinglyst avtale.

**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?**

Ja

Beskriv: Vet ikke om støttemur mot vei også burde vært søkt om. Vi fikk satt opp ny i 2011, når muren som sto der sprakk opp. Har trolig vært tilsvarende der siden bygget var nytt.

### **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: 60-0391/24**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Frøhaug, Nils**

Dato

**2025-11-28**

Navn

**Karlsen, Mette**

Dato

**2025-11-28**

Identifikasjon

 **bankID** Frøhaug, Nils

Identifikasjon

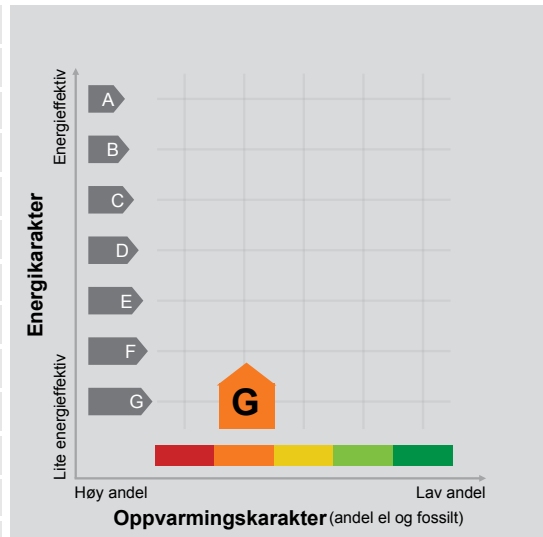
 **bankID** Karlsen, Mette



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

# ENERGIATTEST

Adresse	Falkeveien 18
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14542892
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f16e12ec-4f61-49e7-bf10-172b3a1e9fad
Dato	23.09.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

## Målt energibruk 26 895 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

26 520 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	283 liter ved



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister

- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1976
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	150
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Falkeveien 18  
Postnummer: 1476  
Sted: RASTA  
Kommune: Lørenskog  
Bolignummer: H0101  
Dato: 23.09.2023 19:07:11  
Energimerkenummer: f16e12ec-4f61-49e7-bf10-172b3a1e9fad

Kommunennummer: 3029  
Gårdsnummer: 99  
Bruksnummer: 148  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 14542892

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøøl - 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 12: 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.

### **Tiltak 13: 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 14: Isolering av gulv mot grunn**

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

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **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 på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Dato  
30.11.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

LINNEA MARIE ANDERSSON  
GULDHAUGSLETTA 4 H0101  
2013 SKJETTEN

### **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3222 LØRENSKOG**

Gnr 99            Bnr 148            Fnr 0            Snr 0

### **Eiendommens adresse:**

Falkeveien 18, 1476 RASTA

### **Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

Som primærbolig:    kr 2 131 195  
Som sekundærbolig:    kr 8 524 778

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Dyrø Og Moen As  
Drammensveien 130  
0277 OSLO

David Sucarrat Zeev

Saksbehandler / telefon  
Natali Amanda Selmer / 67495063

Vår referanse:  
25/5708- 5

Deres referanse:

Dato:  
05.11.2025

## Tillatelse til Tilbygg, underbygg og fasadeendring

<b>Adresse</b> Falkeveien 18	<b>Gnr./bnr./fnr./snr.</b> 99/148//	<b>Bygning</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Dyrø Og Moen As Drammensveien 130 0277 OSLO	<b>Tiltakshaver</b> Nils Frøhaug Søster Mathildes Gate 34 1473 LØRENSKOG	
<b>Tiltakets art:</b> Tilbygg, underbygg og fasadeendring	<b>Bygningstype:</b>	

### Din søknad godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4 for tilbygg, underbygg og fasadeendring.

#### Søknad

Det er mottatt søknad om tiltak i ett trinn med ordinær behandlingstid på 12 uker. Søknaden ble registrert som komplett den 15.08.2025.

Tiltaket gjelder etablering av underbygg på 11,6 m<sup>2</sup> mot fasade vest, plassert under eksisterende veranda oppført i 1976. Underbygget skal romme nytt inngangsparti med trinnfri gangadkomst, vindfang og soverom, og etableres innenfor husets eksisterende fotavtrykk. I tillegg søkes det om tilbygg på 7,6 m<sup>2</sup> mot fasade nord, bestående av utvendig bod med adkomst fra hagen. Tiltaket omfatter også fasadeendringer på samtlige fasader, herunder nye vindusutsparinger og ny inngangsdør mot nord. De nye vindusplasseringene er tilpasset boligens innvendige planløsning og romfunksjoner, og fremstår som arkitektonisk integrerte i bygningens helhet.

Underbygget er plassert utenfor regulert byggegrense mot Falkeveien, med en overskridelse på inntil 0,46 meter.

Avstand til nærmeste nabogrense er oppgitt til 4 meter.

Tiltaket er innenfor tillatt grad av utnyttning (BYA), som er 20 %. Beregnet BYA utgjør 144,6 m<sup>2</sup>, hvilket tilsvarer 19,80 % av tomtens areal på 729 m<sup>2</sup>.

#### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Vallerud, PlanID 1976009, vedtatt 30.06.1976. Av eiendommens totale areal på 737 m<sup>2</sup>, er 729 m<sup>2</sup> avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, mens 7 m<sup>2</sup> er regulert til annen veigrunn.

Reguleringsplanens § 1 omhandler utnyttelsesgrad, men denne bestemmelsen er ikke lenger gjeldende og er erstattet av kommuneplanens arealbestemmelser, vedtatt 15.03.2023.

Postadresse:  
Lørenskog kommune  
Postboks 304  
1471 Lørenskog

67 93 40 00  
postmottak@lorenskog.kommune.no  
www.lorenskog.kommune.no  
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:  
Lørenskog hus, Festplassen 1  
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:  
25/86032

Det omsøkte underbygget på 11,6 m<sup>2</sup> er planlagt plassert utenfor regulert byggegrense mot vei, i strid med gjeldende reguleringsplan.

Tiltaket utløser dermed behov for dispensasjon fra byggegrensen fastsatt i reguleringsplanen.

### **Nabovarsel**

Ansvarlig søker opplyser at nabovarsling er gjennomført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det foreligger tilbakemelding fra tre av totalt 17 naboer, som har samtykket til tiltaket. De øvrige 14 naboene har ikke kommet med merknader eller innsigelser.

### **Uttalelse fra annen myndighet**

Søknaden om bruksendring krever ikke uttalelse, samtykke eller tillatelse fra annen myndighet.

### **Dispensasjon**

Det er gitt dispensasjon for plassering utenfor regulert byggegrensen mot Falkeveien i eget vedtak datert 06.10.2025.

### **Visuell utforming**

Tiltaket omfatter etablering av underbygg på fasade vest og tilbygg på fasade nord, samt endringer i vindusutsparinger på samtlige fasader. Fasadeendringene innebærer nye vindusplasseringer og utsparinger som er tilpasset boligens innvendige planløsning og romfunksjoner. Endringene fremstår som arkitektonisk gjennomførte og harmonerer med bygningens eksisterende uttrykk.

Etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn har tiltaket gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til dets funksjon og plassering i de bygde og naturgitte omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

### **Ansvar**

Alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket må være dekket med nødvendig ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidet starter opp. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

### **Vedtak**

Tillatelse for tilbygg, underbygg og fasadeendringer gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Tiltaket skal utføres i henhold til vedtaket, situasjonsplan og tegninger som ligger til grunn for det.

### **Ferdigstillelse og sluttkontroll**

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes med en gang til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2.

Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

### **Tilsyn**

Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gjennomføre tilsyn i løpet av byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er utgitt.

Det er kommunen som avgjør hvor og i hvilket omfang det skal føres tilsyn i saker, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

#### Opplysninger i matrikkelen i henhold til matrikkeloven §27

Vi ber om matrikelopplysninger om tiltaket sendes inn dersom det ikke er gjort.

#### **Gebyr**

Du må betale gebyr for behandling søknadspliktige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2025	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.1 Tiltak under 20 m <sup>2</sup> (tilbygg og underbygg) per time	10 (timer)	1 804	80
2.5.7 Tidsbruk fra 1. vedtak, tillegg	1	5400	79
2.5.5 Fasadeendring	1	14 400	38
2.11.1 Dispensasjon fra byggegrense	1	12 600	59
Total		50 440	

#### **Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av planog bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no for forberedende klagebehandling.

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottar vedtaket. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle tap som tiltakshaver kan få ved en slik omgjøring.

Med hilsen  
byggesaksavdelingen

Maria Fredrikke Krogstad  
avdelingsleder

Natali Amanda Selmer  
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

#### Vedlegg:

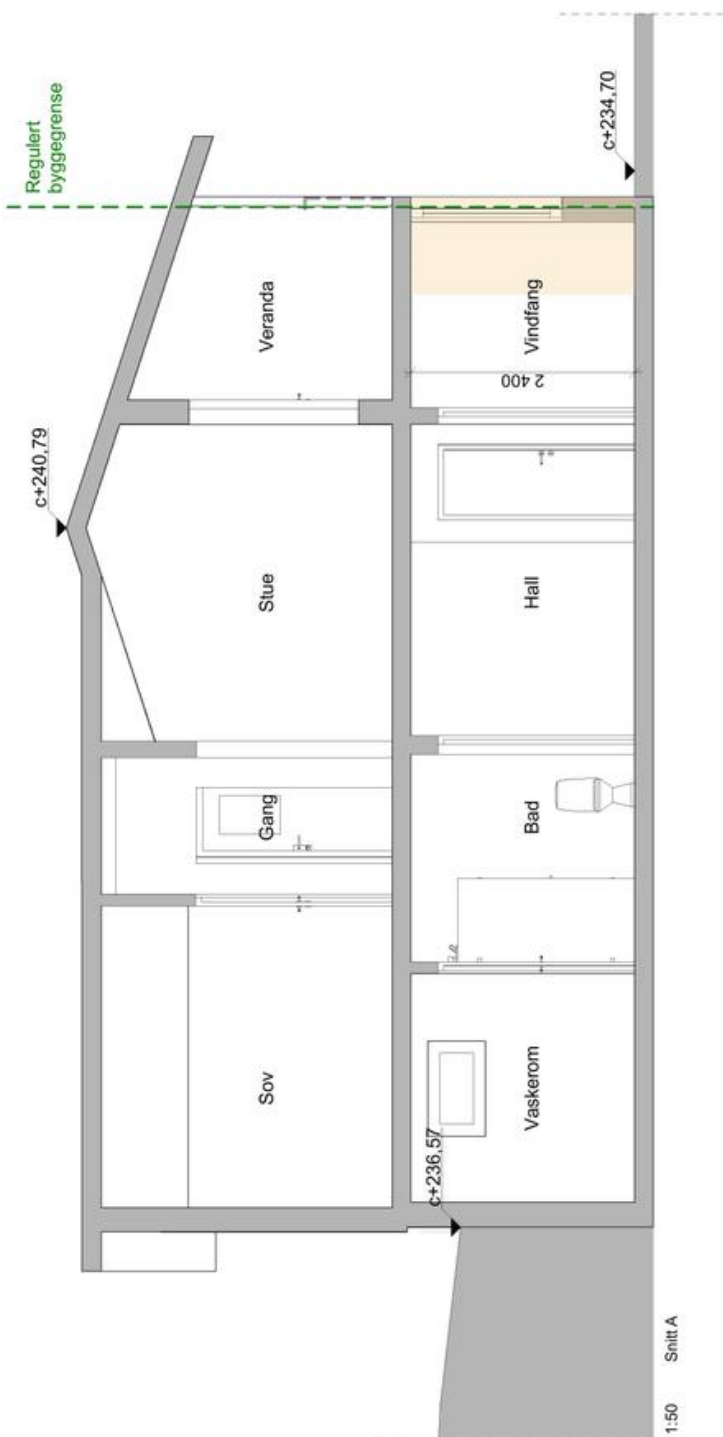
A10-01 Situasjonsplan  
Tegning ny fasade - A40-01 Fasader  
Tegning ny plan - A20-01 Planer  
Tegning ny fasade - A40-01 Fasader  
Tegning ny plan - A20-01 Plan kjeller  
Tegning nytt snitt - A30-01 Snitt A  
Gjennomføringsplan v1

Kopi til:  
Nils Frøhaug

Søster Mathildes Gate 34 1473 LØRENSKOG

Intern kopi til:

Tiltak som søkes om



STATUS	Søknad
SOAL	SOAL
HGV	DSE
REV.	

TILNINGSUTTEL	Snitt A
TILNINGSKODE	A30-01

DATE	05.08.2025
SOAL	A3/ 1:50

PROSJEKT	Falkeveien 18
PROSJEKTLEDER	Sekund
GRUPPE	GrufBer 391/148, Falkeveien 18 NTN-Rasa

PROJEKTSKISSE	25-2147
---------------	---------

Søknad om ett-trinnstillatelse for allerede utført tilbygg og fasadeendringer

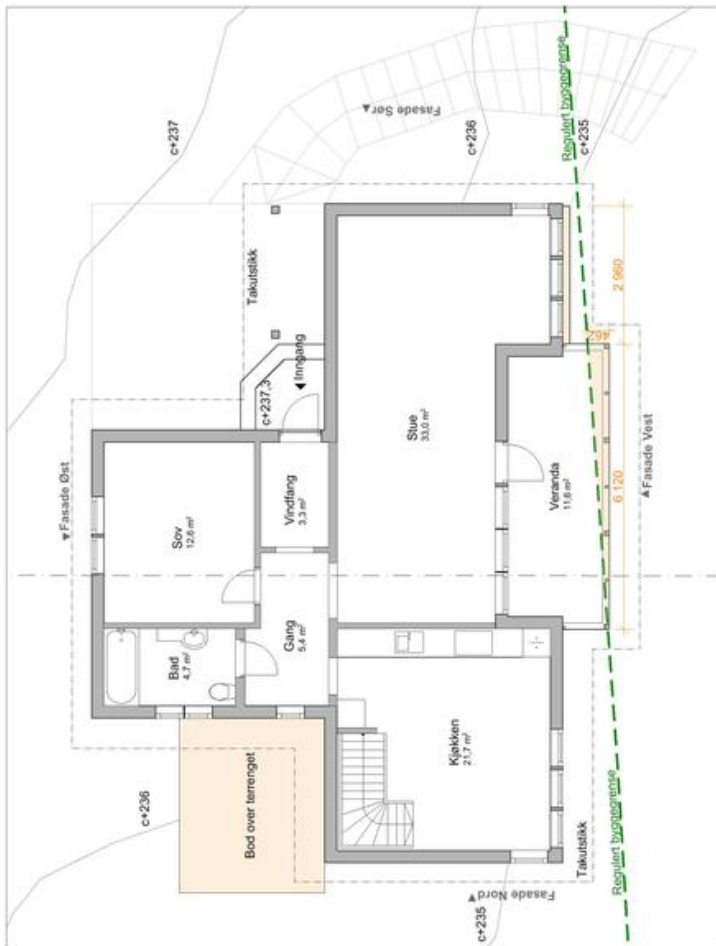
REV.	DATE	REVISJON	SIGN.	KONT.

KONTAKT  
 Dyrø og Moen AS Arkitekter  
 Rosenkrantzgt 106, CT1, 0617 Oslo  
 +47 23 32 74 00  
 post@dyromo.no

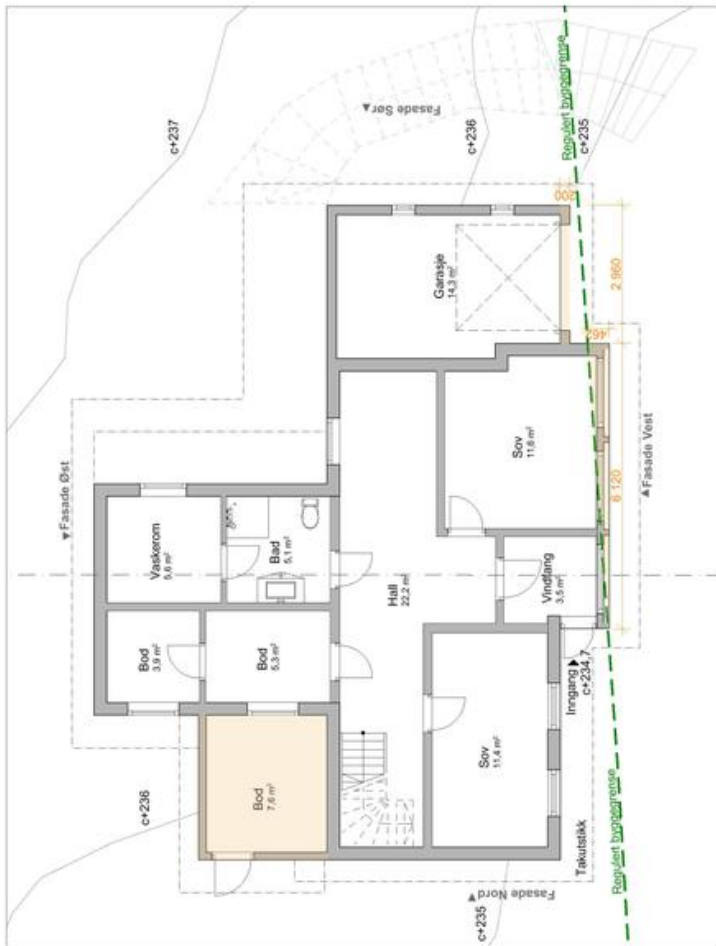




Areal som søkes om



1:100 1. etasje



1:100 Kjeller

### Utregning av BYA

Totalt tomteareal: 737 m<sup>2</sup> (hentet fra dwg av situasjonskart bestilt fra Norkart)  
 Andel areal vei (4,5 m fra senter): 4,9 m<sup>2</sup>  
 Tomteareal med areal for vei trukket fra: 737 m<sup>2</sup> - 4,9 m<sup>2</sup> = 732,1 m<sup>2</sup>  
 Maks BYA (20 % av tomteareal med vei trukket fra): 732,1 m<sup>2</sup> \* 0,20 = 146,42 m<sup>2</sup>  
 Totalt areal bygg: 126,6 m<sup>2</sup>  
 Parkeringsareal: 18 m<sup>2</sup>  
 Totalt BYA: 126,6 m<sup>2</sup> + 18 m<sup>2</sup> = 144,6 m<sup>2</sup>  
 Totalt BYA er altså 144,6 m<sup>2</sup> som er under maksimum BYA for tomten på 146,42 m<sup>2</sup>  
 Utnyttelse i prosent: (144,6 / 732,1) \* 100 = 19,75 %  
 Utnyttelsen er altså på 19,75 % som er lavere enn det som maksimalt er tillatt, altså 20 %



# Gjennomføringsplan

Versjonsnr.: 1  
Prosjektnavn: Falkeveien 18

## Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festent	Seksjonsnr
99	148	0	0

Kommune: Lørenskog  
Adresse: Falkeveien 18, 1476 Rasta



14.08.2025 13:08:10 AR694145083

14.08.2025 13:08:10 AR694145083

## Oversikt over ansvarsfordeling

### ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	2	985175608 DYRØ OG MOEN AS	Ettrinns-/igangsettingsøknad, 14.08.2025	<input checked="" type="checkbox"/>

### ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
KONTROLL	Uavhengig kontroll av allerede utført tiltak. Kontroll gjelder hele tiltaket, herunder ,rør, tømrerarbeid og konstruksjonssikkerhet.	2	882457672 AKTIV BYGG AS	Ettrinns-/igangsettingsøknad, 14.08.2025	<input checked="" type="checkbox"/>

## Ansvarlig søker

Navn Dyrø og Moen AS  
 Organisasjonsnummer 985175608  
 Tiltaksklasse 2

## Signert av

DAVID SUCARRAT ZEEV på vegne av DYRØ OG MOEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

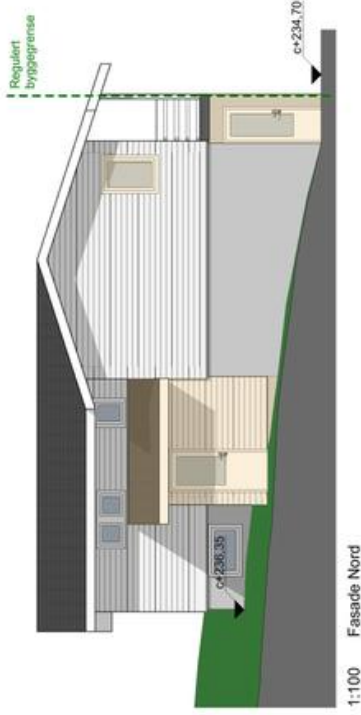
14.08.2025 13:08:10 AR694145083

14.08.2025 13:08:10 AR694145083

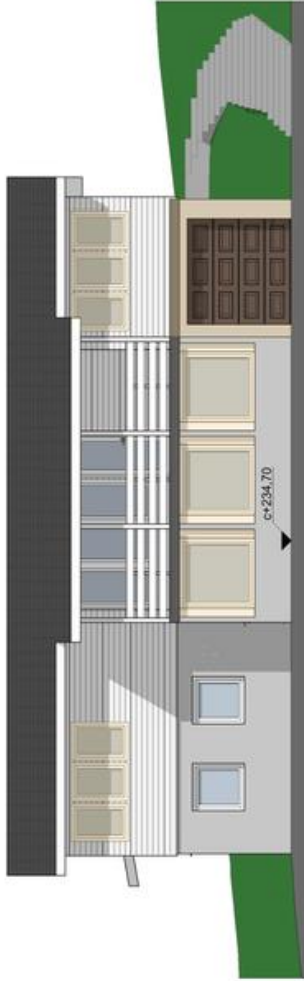
Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsskart.pdf  
A10-01 Situasjonssplan.pdf  
A40-01 Fasader.pdf  
A40-01 Fasader.pdf  
A20-01 Plan Kjeller.pdf  
A20-01 Planer.pdf  
Situasjonsskart\_A3S\_25062025\_1348.pdf  
A30-01 Snitt A.pdf  
Følgebrev\_Søknad om ett trinn\_illatelse\_Falkeveien 18.pdf  
Falkeveien 18\_nabovarsling\_02\_06\_25.pdf  
Følgebrev\_Søknad om ett trinn\_illatelse\_Falkeveien 18.pdf  
kvittering.pdf  
5181-erklaring-om-ansvarstret.pdf  
Erklæring om ansvarstret-PRO ARK.pdf  
Nabovarsel.pdf  
A10-02 Arealberegning BYA.pdf  
A20-02 Plan 1 etasje.pdf

Tiltak som søkes om



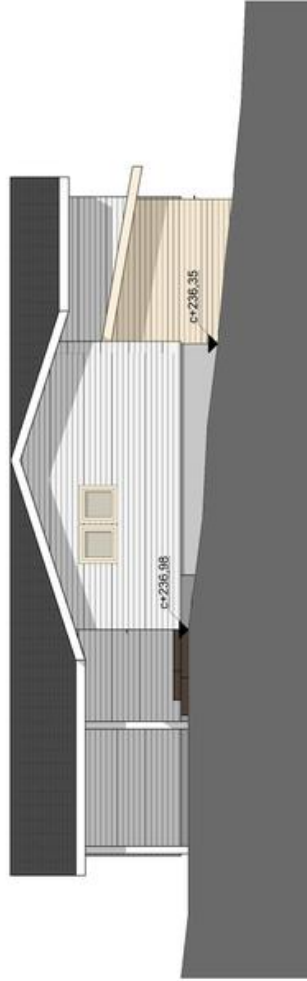
1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst





Dyrø Og Moen As  
Drammensveien 130  
0277 OSLO

David Sucarrat Zeev

Saksbehandler / telefon  
Natali Amanda Selmer / 67495063

Vår referanse:  
25/5708- 4

Deres referanse:

Dato:  
05.11.2025

## Innvilgelse av søknad om dispensasjon for Tilbygg, underbygg og fasadeendring

<b>Adresse</b> Falkeveien 18	<b>Gnr./bnr./fnr./snr.</b> 99/148//	<b>Bygning</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Dyrø Og Moen As Drammensveien 130 0277 OSLO	<b>Tiltakshaver</b> Nils Frøhaug Søster Mathildes Gate 34 1473 LØRENSKOG	
<b>Tiltakets art:</b> Tilbygg, underbygg og fasadeendring	<b>Bygningstype:</b>	

**Din søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, fordi vilkårene for dispensasjon er innfridd.**

### Søknad

Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot Falkeveien ble mottatt 15.08.2025. Søknaden gjelder etablering av et underbygg på 11,6 m<sup>2</sup> under eksisterende veranda på boligeiendommen i Falkeveien 18 (gnr. 99, bnr. 148). Underbygget er oppført i sin helhet innenfor verandaens opprinnelige fotavtrykk, og omfatter nytt inngangsparti med trinnfri gangadkomst, vindfang og soverom.

Det omsøkte tiltaket er plassert utenfor regulert byggegrense mot Falkeveien, med en overskridelse på inntil 0,46 meter. Overskridelsen gjelder hjørnet av det prosjekterte soverommet, og skyldes boligens opprinnelige plassering ved oppføring i 1976. Tiltaket medfører ingen utvidelse av bygningens plassering mot offentlig vei, og berører ikke byggegrensen utover det som allerede er en realitet.

Tiltaket er nødvendig for å etablere trinnfri adkomst til boligen i samsvar med krav til tilgjengelighet etter TEK17 § 8-5.

### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Vallerud, PlanID 1976009, vedtatt 30.06.1976. Av eiendommens totale areal på 737 m<sup>2</sup>, er 729 m<sup>2</sup> avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, mens 7 m<sup>2</sup> er regulert til annen veigrunn.

Reguleringsplanens § 1 omhandler utnyttelsesgrad, men denne bestemmelsen er ikke lenger gjeldende og er erstattet av kommuneplanens arealbestemmelser, vedtatt 15.03.2023.

Det omsøkte underbygget på 11,6 m<sup>2</sup> er planlagt plassert utenfor regulert byggegrense mot vei, i strid med gjeldende reguleringsplan. Tiltaket utløser dermed behov for dispensasjon fra byggegrensen fastsatt i reguleringsplanen.

Postadresse:  
Lørenskog kommune  
Postboks 304  
1471 Lørenskog

67 93 40 00  
postmottak@lorenskog.kommune.no  
www.lorenskog.kommune.no  
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:  
Lørenskog hus, Festplassen 1  
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:  
25/86028

### **Nabovarsel**

Ansvarlig søker opplyser at nabovarsling er gjennomført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det foreligger tilbakemelding fra tre av totalt 17 naboer, som har samtykket til tiltaket. De øvrige 14 naboene har ikke kommet med merknader eller innsigelser.

### **Uttalelse fra annen myndighet**

Søknaden om bruksendring krever ikke uttalelse, samtykke eller tillatelse fra annen myndighet.

### **Søkers begrunnelse for dispensasjon fra regulert byggegrense**

Søker opplyser at underbygget er etablert i sin helhet under eksisterende veranda, som ble godkjent ved oppføring av boligen i 1976. Underbygget kommer ikke nærmere offentlig vei enn den opprinnelige bygningskroppen, og tiltaket berører ikke byggegrensen utover det som allerede er en realitet. Tiltaket følger eksisterende bygningsstruktur og fremstår som en tilpasning til tomtens topografi og bebyggelsens utforming.

Som begrunnelse for dispensasjon fremhever søker at tiltaket gir boligen trinnfri gangadkomst fra garasje og gårdsplass, i samsvar med krav til tilgjengelighet etter TEK17 § 8-5. Underbygget representerer en funksjonell oppgradering av boligen ved å tilføre nytt inngangsparti, vindfang og soverom, og utnytter et tidligere ubenyttet hulrom under verandaen på en hensiktsmessig måte. Tiltaket vurderes å forbedre boligens bokvalitet, uten å medføre negative konsekvenser for naboer, trafiksikkerhet eller omgivelser. Hensynene bak byggegrensen – herunder sikt, avstand og bebyggelsesstruktur – anses ivaretatt.

Søker erkjenner at tiltaket formelt sett er i strid med regulert byggegrense, men viser til at overskridelsen er begrenset til 0,46 meter og skyldes boligens opprinnelige plassering ved oppføring. Det vises til at en endring av dette forholdet ville kreve uforholdsmessige inngrep i eksisterende konstruksjon.

På denne bakgrunn vurderer søker at fordelene ved dispensasjon klart overstiger ulempene, og at tiltaket bør behandles som et enkeltstående tilfelle som ikke skaper presedens.

### **Bygningsmyndighetenes vurderinger**

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er regulert i plan- og bygningsloven § 19-2. Av bestemmelsen fremgår det at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. En dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra loven og dens forskrift skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Etter lovens forarbeider skal det ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan (jf. Ot.prp.nr. 32 2007-2008). Selv om lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, kan kommunen likevel avslå søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

#### Vesentlig tilsidesatt

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

#### *Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse*

For at det skal kunne fattes et lovlig vedtak om dispensasjon, må hensynene i § 1-1 ikke bli vesentlig tilsidesatt. Bestemmelsen angir at loven skal fremme bærekraftig utvikling samt sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser.

Disse hensynene vurderes ikke å være vesentlig tilsidesatt i denne saken.

#### *Nasjonale eller regionale interesser*

For at det skal kunne fattes vedtak om dispensasjon må ikke nasjonale eller regionale interesser tilsidesettes.

Nasjonale eller regionale interesser vurderes ikke å være vesentlig tilsidesatt i denne saken.

#### *Hensyn bak bestemmelsen*

Det må videre vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Hensynet bak regulert byggegrense på 12,5 meter fra midten av Falkeveien er blant annet å ivareta gode avstander mellom bygninger. Byggegrensen er et styringsverktøy for å opprettholde en fornuftig struktur i det regulerte området og for å unngå en uønsket fortetting. Videre er hensikten å ivareta trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av vei, og for å sikre avstand og luft mellom bygninger og offentlig vei. Hensikten er også å begrense byggverk og endringer som ikke ivaretar den naturlige overgangen fra eiendommene til trafikkarealene.

Byggegrensen vil bidra til at områdets karakter og visuelle uttrykk opprettholdes. Hensikten bak byggegrensen vil derfor være å ivareta bebyggelsesstrukturen gjennom at bebyggelse blir konsentrert på tomta, avstand mellom bygninger ivaretas og å begrense tomtas totale utnyttelse.

Søker begrunner søknaden med at underbygget er etablert i sin helhet under eksisterende veranda, som ble godkjent ved oppføring av boligen i 1976. Tiltaket kommer ikke nærmere offentlig vei enn eksisterende bygningskropp, og berører ikke byggegrensen utover det som allerede er en realitet. Det er videre lagt vekt på at tiltaket følger eksisterende bygningsstruktur og er tilpasset tomtens topografi.

Kommunen vurderer at en dispensasjon i dette tilfellet vil tilsidesette formålet, men ikke i vesentlig grad. I vurderingen er det lagt vekt på at tiltaket ikke medfører utvidelse av bygningens fotavtrykk mot veien, og at overskridelsen på inntil 0,46 meter skyldes boligens opprinnelige plassering. Tiltaket vil derfor ikke bryte med eksisterende bebyggelsesmønster langs Falkeveien. Kommunen har også vurdert at foreslått plassering av tiltaket utenfor byggegrensen ikke vil være til hinder for trafiksikkerheten, og drift og vedlikehold av veien.

#### Fordeler og ulemper

Lovens krav for å kunne innvilge dispensasjon er at fordelene ved tiltaket må være «klart større» enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd. Vurderingen skal ta utgangspunkt i samfunnsmessige hensyn, og ikke primært i tiltakshavers individuelle behov. Det er særlig areal- og ressursdisponering som skal vektlegges i vurderingen. Personlige grunner tillegges normalt liten vekt.

Tiltakshaver trekker frem fordeler som at tiltaket gir boligen trinnfri gangadkomst fra gårdsplass og garasje, i samsvar med kravene til tilgjengelighet etter TEK17 § 8-5. Underbygget utnytter et tidligere ubenyttet hulrom under eksisterende veranda, og gir en funksjonell oppgradering av boligen ved å tilføre inngangsparti, vindfang og soverom. Tiltaket medfører ingen endringer i bygningens fotavtrykk mot veien, og vurderes ikke å være til hinder for trafiksikkerhet, drift eller vedlikehold av veiareal.

Kommunen vurderer at det er en ulempe at tiltaket er i strid med regulert byggegrense mot Falkeveien. Overskridelsen er imidlertid begrenset til inntil 0,46 meter og skyldes boligens opprinnelige plassering ved oppføring i 1976. Underbygget er plassert under eksisterende konstruksjon, og endrer ikke de faktiske forhold. Tiltaket vil ikke medføre uønsket fortetting, og vil ikke påvirke områdets karakter eller bebyggelsesstruktur negativt.

Etter en konkret helhetsvurdering av dispensasjonens fordeler og ulemper, anser kommunen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd, annet punktum.

#### Konklusjon:

Vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd anses oppfylt. Dispensasjon fra regulert byggegrense mot Falkeveien for etablering av underbygg under eksisterende veranda innvilges.

#### **Vedtak**

Kommunen finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon fra regulert byggegrense mot Falkeveien gis for etablering av underbygg under eksisterende veranda, som rommer nytt inngangsparti med trinnfri gangadkomst, vindfang og soverom.

Dispensasjonen gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

**Gebyr**

Søknadsppliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyrgrunlaget for denne dispensasjonsbehandlingen sendes ut sammen med vedtak i byggesaken.

**Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller [postmottak@lorenskog.kommune.no](mailto:postmottak@lorenskog.kommune.no) for forberedende klagebehandling.

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til deg. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen  
byggesaksavdelingen

Maria Fredrikke Krogstad  
avdelingsleder

Natali Amanda Selmer  
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:  
A10-01 Situasjonsplan

Kopi til:  
Nils Frøhaug

Søster Mathildes Gate 34 1473 LØRENSKOG

Intern kopi til:

## AKTIV BYGG A•S

Prosjektadresse: Falkeveien 18, Lørenskog Att: Nils Frøhaug Beskrivelse av arbeider: Endringer etter søkt tiltak Revidert: 12.11.2025						
Konto	Aktivitet	Enhet	Antall	Pris	Sum	
4030	<b>Bygningsmessige arbeider</b>					<b>7 500</b>
1	Slissing i Lecavegg for flytting av garasjeport	rs	1	6 500	6 500	
4100	<b>Tømrerarbeider</b>					<b>101 628</b>
	<b>Redusering av bod</b>					
1	6m2 av boden rives, det etableres ny yttervegg, inkl vindspørre og panel, slik at vi slipper å flytte døren og havner rett på innsiden av vinduer i kjeller. Det etableres vegg oppå, nyetablert leca.	stk	1	45 300	45 300	
	<b>Redusering av garasje, inkl lite takoverbygg over garasje</b>					
1	Eksisterende garasjeutheng fjernes, og eksisterende vegg liv fra boligens byggeår reetablers, inkludert nytt takutstikk. Merk, vi kan ikke bygge dette mer en 15-20cm ut, da det på søkte tegninger er kun medtatt 20cm her utifra hva vi kan lese av tegningen.	stk	1	43 800	43 800	
2	Flytting av eksisterende garasjeport	stk	1	5 000	5 000	
3	Rigg/drift av tømrerarbeider 8%	rs	1	7 528	7 528	
4180	<b>Malerarbeider</b>					<b>13 500</b>
	<b>Bod</b>					
1	Maling av panel etter tiltaket er utbedret, dvs flekkmaling og maling av ny panel i husets farge.	rs	1	7 500	7 500	
	<b>Garasje</b>					
1	Maling av panel etter tiltaket er utbedret, dvs flekkmaling og maling av ny panel i husets farge.	rs	1	5 000	5 000	
2	Rigg/drift av malerarbeider 8%	rs	1	1 000	1 000	
4320	<b>Container</b>					<b>7 500</b>
1	Avfall sorteres på anvist plass i bigbags	rs	1	7 500	7 500	
4701	<b>Arkitektarbeider</b>					<b>8 050</b>
1	Ferdigattest	rs	1	8 050	8 050	
4600	<b>ADM - HMS</b>					<b>10 974</b>
1	Oppfølging koordinering - Adm - HMS 8% av totalen			137 178	10 974	
	<b>Sum arbeider eks mva</b>				<b>148 152</b>	
	<b>MVA</b>				<b>37 038</b>	
	<b>Sum arbeider inkl mva</b>				<b>185 190</b>	
<b>Forutsetninger</b>						
Det tas forbehold om at betong/lecamurer blir stående igjen etter tiltaket er utført. Eventuelle utenomhusarbeider avregnes medgått tid+materiell						
Det tas forbehold om råter i utvendig kledning - utskift av dette tas på medgått tid og materiell						
Det forutsettes at kunde selv rydder klar rom før igangsettelse av arbeidene - eventuelt tas dette på timer						
Budsjettet er kalkulert ut fra vanlig arbeidstid 07.00-16.00, overtid er ikke medtatt og vil faktureres som tillegg.						
Timepris for snekker er 695,- eks mva og formann 850,-. Prosjektleder 1050,- eks mva						
Priser og beskrivelse som ikke er beskrevet i vårt budsjett/beskrivelse, er å rene som tillegg.						
Prisen er budsjett og vil gå på medgått tid og materiell.						
Kunde stiller ansvar for kommunale avgifter, vann, strøm, samt spiseplass, garderobe og bruk av toalett innenfor arbeidstiden. Det er ikke medtatt spisebrakke						
Det tas forbehold om garasjeport kan bli ødelagt ved de/remontering. Ny er ikke medtatt - men det forsøkes å gjenbruke eksisterende						

Tilbudet er gyldig i 30 dager

Ref. Nils Frøhaug

Oslo 25.11.25

**PROSJEKT: Falkeveien 18, 1476 Rasta**

Viser til gjennomgang/befaring på stedet

Vedlagt budsjett – Falkeveien 18, redusering av bod og garasje, ihht til godkjent tiltak.

Budsjett Beskrivelse 25.11.25

Totalsum	Sum eks mva	148 152,-
	Sum mva	37 038,-
	Sum inkl mva	185 190,-

**Vårt budsjett er basert på følgende:**

- 1 Vedlagt beskrivelse med våre tekster er her grunnlaget for vårt budsjett.
- 2 Priset iht. befaring på stedet med kunde og underentreprenør
- 3 Miljøfarlig avfall som skulle dukke opp i prosjektet, behandles iht til gjellende krav og forskrifter. Faktureres iht til påløpte kostander.
- 4 Eventuell prisstigning på materialer i prosjektperioden vil bli viderefakturert.
- 5 Byggherre dekker offentlige avgifter, inkludert strøm og vann.
- 6 Vårt Budsjett er basert til normal arbeidstid mellom kl 07.00 – 16.00
- 7 Det er ikke medtatt overtidsarbeider i dette Budsjettet
- 8 Priser og beskrivelse som ikke er beskrevet i vårt budsjett/beskrivelse, er å regne som tillegg.
- 9 Fremdrift er ca 1-2 uker.
- 10 Igangsettelse ved mulig bestilling planlegges i 2025
- 11 Tilbudet er gyldig i 30 dager.

Vedlegg:

1. Følgebrev
2. Vedlagt budsjettpris



Med vennlig hilsen

**Christian Håkonsen**  
Prosjektleder

Aktiv Bygg AS

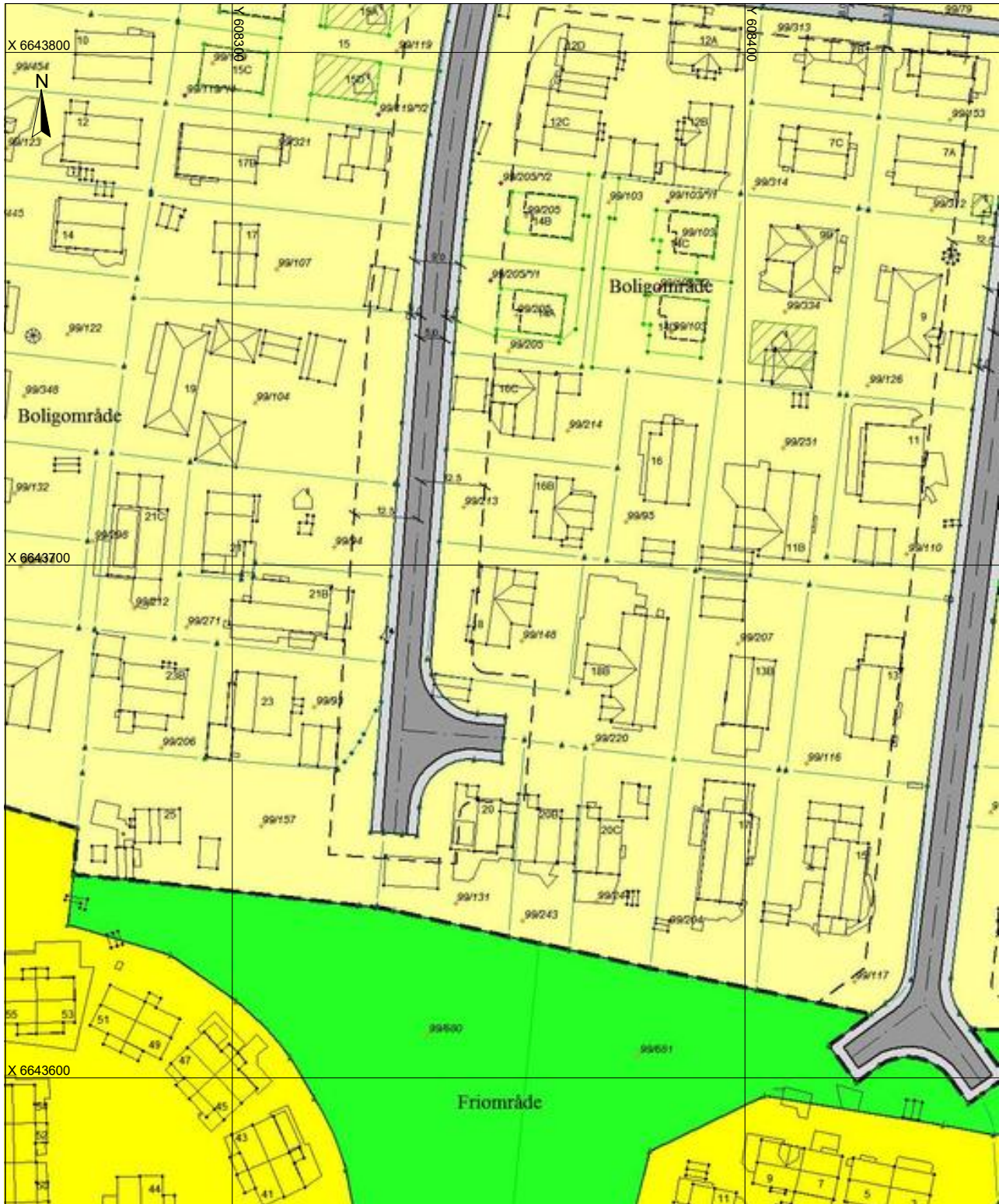




## UTSNITT AV REGULERINGSPLAN

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 99 Bnr.: 148 Adresse: Falkeveien 18



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

12. november 1976

GS/bn

Herr Knut Hokholt  
Snipp Møllers vei 9

Oslo 6

AD: FALKEVEIEN 18, GNR. 99 BNR. 148. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 7.10.76 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig,  
kfr. byggemelding datert 15.9.76.

Følgende arbeider gjenstår:

U. etg.:

- 1 Anordne avtrekk over tak fra vaskerom.
- 2 Pusse vegger
- 3 Montere ventiler
- 4 Innpusse vinduer og ventiler
- 5 Montere lettvegger
- 6 Montere dører
- 7 Innrede boder
- 8 Montere trapp til 1. etg.
- 9 Mure pipe
- 10 Innrede soverom

1. etg.:

- 11 Mure pipe

Garasje:

- 12 Montere port
- 13 Anordne tennevernende kledning
- 14 Støpe gulv
- 15 Pusse vegger

Loft:

- 16 Mure pipe

Utvendig:

- 17 Foreta endel tilbakefylling til grunnmur
- 18 Montere permanent trapp til hovedinngang

-forts.-

19. Montere pipe
20. Planere og rydde tomten
21. Montere husnummerskilt.

Ovennevnte gjenstående arbeider må være utført innen 1.8.1977.  
Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.  
Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Det kan meddeles at byggearbeidene er registrert igangsatt april 1976.

F. Chr. Mohn

---

G. Strand

Gjenpart:

Jens Hansen, Falkeveien 18, 1473 Skårer  
Brannvesenet, her  
Rørleggerkontrollen, her  
Renovasjonsvesenet, her  
Ligningssjefen i Lørenskog, Fjellhamrvn. 56, Fjellhamar



Lørenskog kommune

Lørenskog kommune

Komunalteknikk

Tlf.: 67 93 40 00

E-post: [komtek@lorenskog.kommune.no](mailto:komtek@lorenskog.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr.:	<input type="text" value="99"/>	Bnr.:	<input type="text" value="148"/>	Fnr.:	<input type="text"/>	Snr.:	<input type="text"/>
Adresse:	<input type="text" value="Falkeveien 18, 1476 Rasta"/>						

	Offentlig	Privat
Vann	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avløp	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?	Nei <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>
I tilfelle hvilken?	<input type="text"/>	

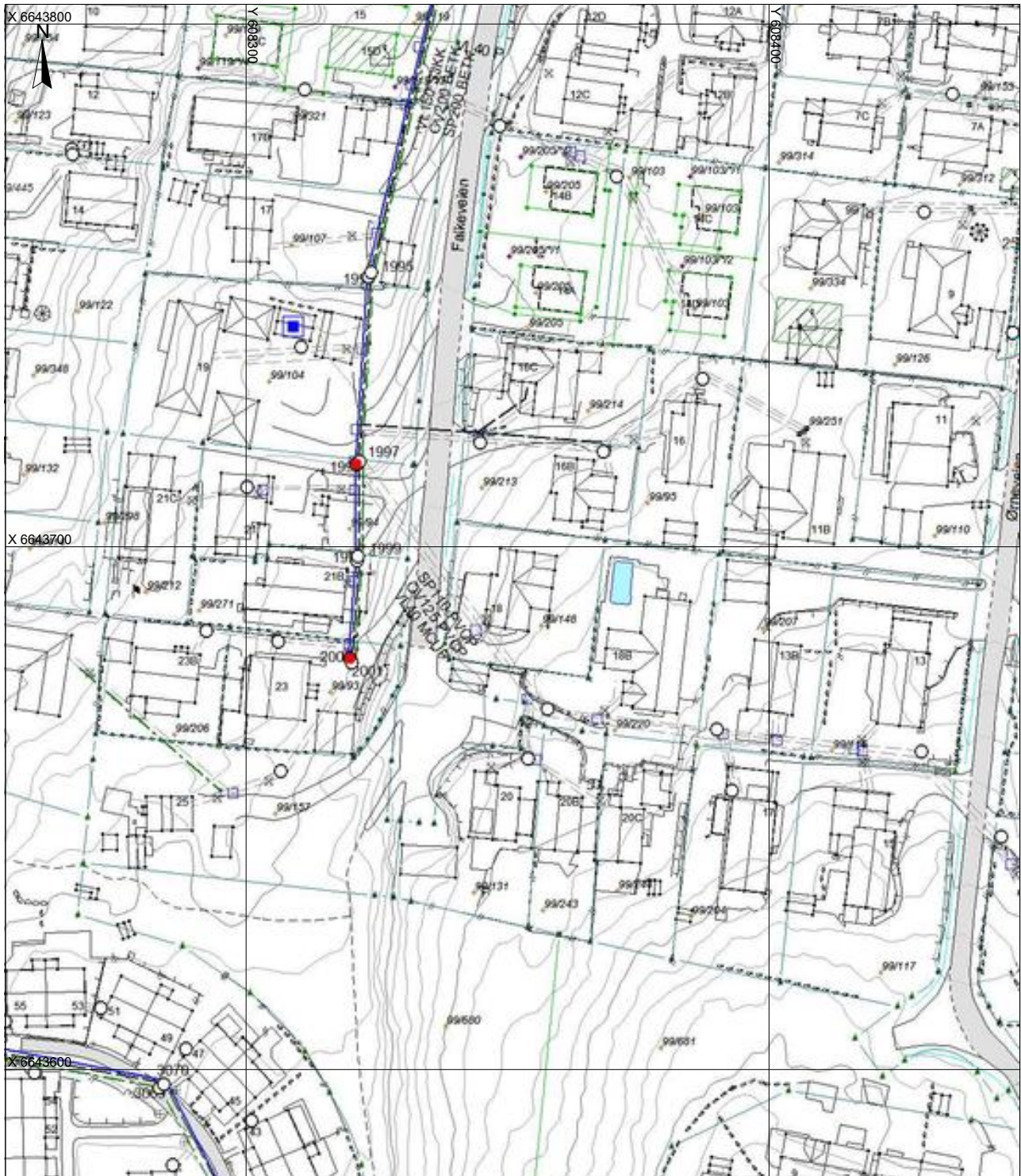
LEDNINGSKART

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 99 Bnr.: 148 Adresse: Falkeveien 18

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAI

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



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

 Lørenskog kommune TEKNISK	Kommunalteknikk Tlf.: 67 93 42 00 E-post: postmottak@lorenskog.kommune.no

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1900 Kommunale avgifter og gebyr/Eiendomsskatt/Vannmåler

Gnr.:	<b>99</b>	Bnr.:	<b>148</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	<b>Falkeveien 148, 1476 Rasta</b>						

Fakturahyppighet: Månedlig

**Kr 20 560,- per år.**

		<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
<b>Vannmåler</b>		<input type="checkbox"/>	X

	<b>Dato</b>	<b>Vannmålerstand m<sup>3</sup></b>	<b>Forbruk m<sup>3</sup></b>
<b>Sist avlest</b>			

I 2023 er det fakturert a konto vann og a konto avløp:

Fra og med:

Til og med:

Ant. m<sup>3</sup>:

Årsgebyr vann 2023 per m<sup>3</sup>: kr 37,00 inkl. mva.

Årsgebyr avløp 2023 per m<sup>3</sup>: kr 57,74 inkl. mva.

VI GJØR OPPMERKSOM PÅ AT KOMMUNALE EIENDOMSGEBYRER SKAL GJØRES OPP MELLOM SELGER OG KJØPER (EIENDOMSMEGLER I FORBINDELSE MED OPPGJØRET). Eiendommer hvor det er montert vannmåler må leses av ved overtagelse og tas med i oppgjøret på eiendommen.

**AVLESNINGSSTAND SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN.**



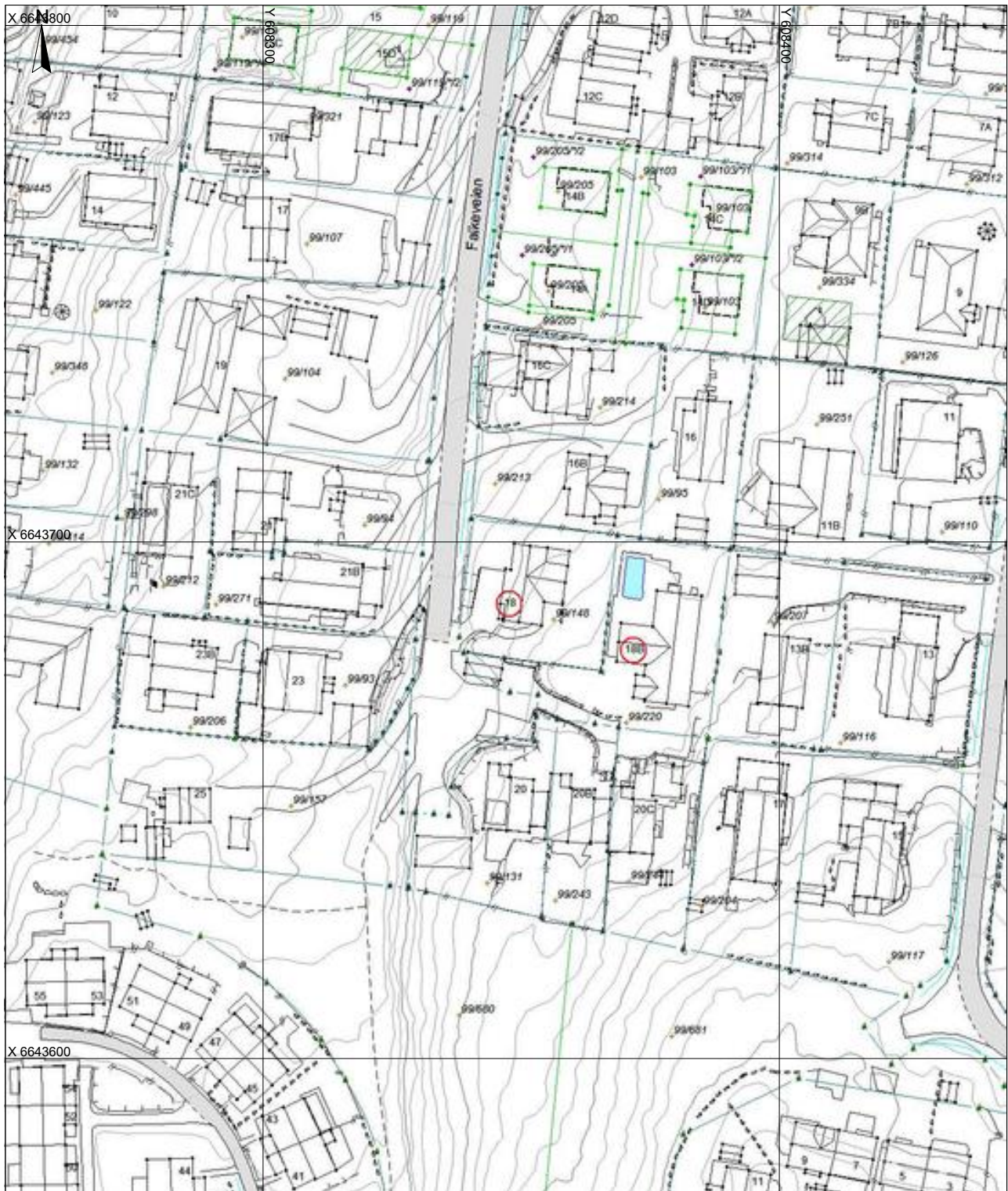
## GRUNNKART

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 99 Bnr.: 148 Adresse: Falkeveien 18

Godkjent nybygg

Godkjent tilbygg



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



Proconet as  
Postboks 22  
1375 Billingstad

Deres ref.: Arkiv: M71 Saksbehandler: Dato:  
Frøhaug Nils Saksnr:2016/3543 Marit Pettersen 11.09.2023

## MEGLEROPPLYSNINGER

**Kommune:** 3029 Lørenskog kommune  
**Gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnr:** 99 148 0 0  
**Adresse:** Falkeveien 18

### Skorsteinsløp: 6" Stålskorstein

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
	/Tak		21.03.2022: Feiet	21.03.2022		

### 24.10.2016 Avvik: Eier har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget:

Det er ikke montert takstige, takstigen skal sikre at feieren skal kunne ferdes sikkert på tak uten å forårsake skade og kunne utføre feiing fra et sikkert sted. Takstige skal være festet i bærekonstruksjon og være montert etter godkjent monteringsveiledning. Velger man montering av stigeledder gjelder samme krav til feste som for takstiger Jf. Byggforskserien 525.933

### Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste tilsyn
Peisovn	1976	Falkeveien 18 H0101		24.10.2016 (Utført med avvik)

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres

### Besøk oss på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)

Sykehusveien 10, 1474 Lørenskog  
Telefon 67 91 04 00 E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på  
[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

Ved brann og ulykker, ring 110  
Org.nr.: NO 976 634 438

tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slukkeutstyr(pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastsetter feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon 950 79 940 alt. e-post: [Marit.Pettersen@nrbr.no](mailto:Marit.Pettersen@nrbr.no).

Med hilsen

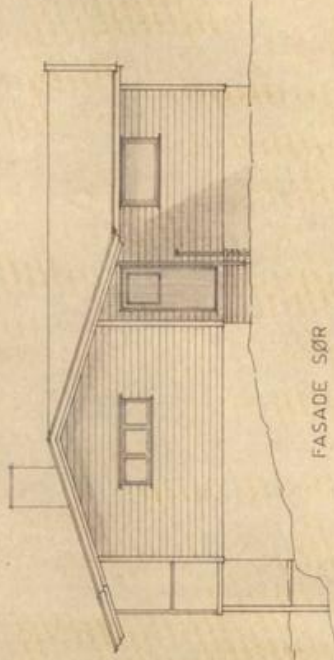
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet  
Seksjonsleder

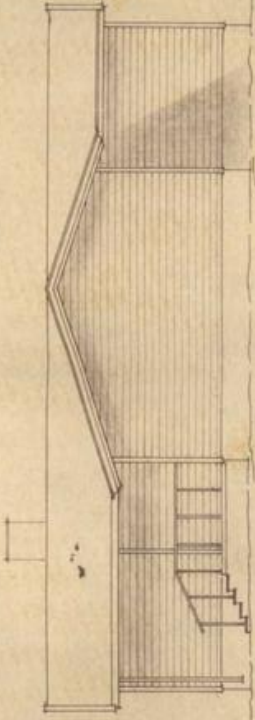
Marit Pettersen  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.*

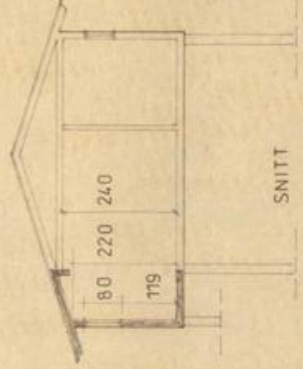
673 - 5 MAI 1992



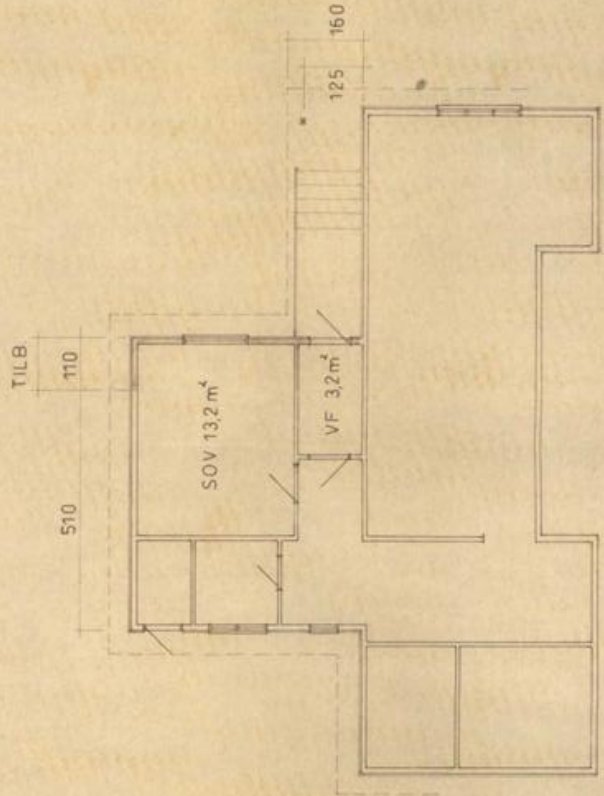
FASADE SØR



FASADE ØST



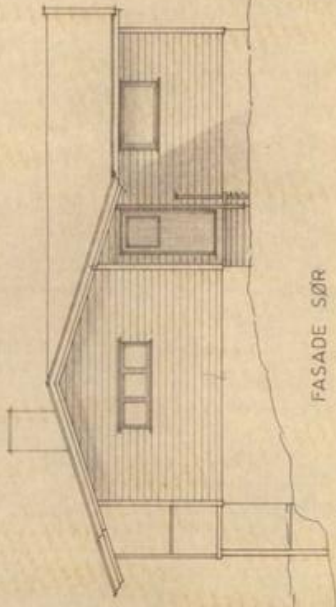
SNITT



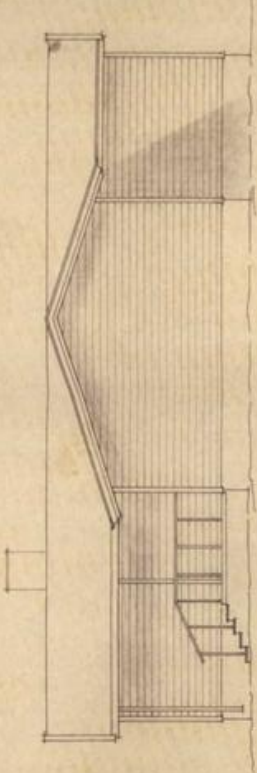
PLAN

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
23.04.92			1:100
Tilbygg og fasadeendring			
FALKEVEIEN 18 Gnr 99 Bnr 148			
Havtvinger		Beregning	
Ersattning for.		Ersattlet av.	

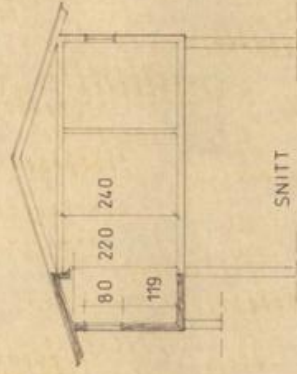
673 - 5 MAI 1992



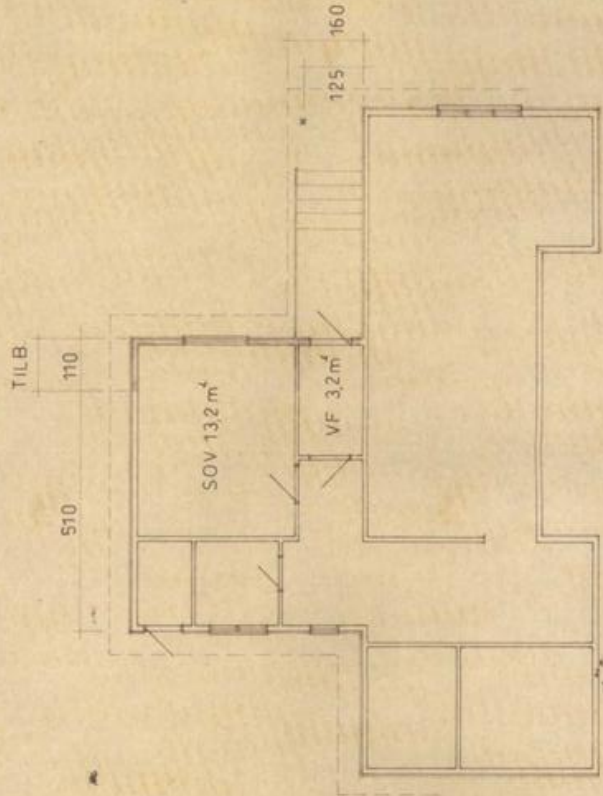
FASADE SØR



FASADE ØST



SNITT

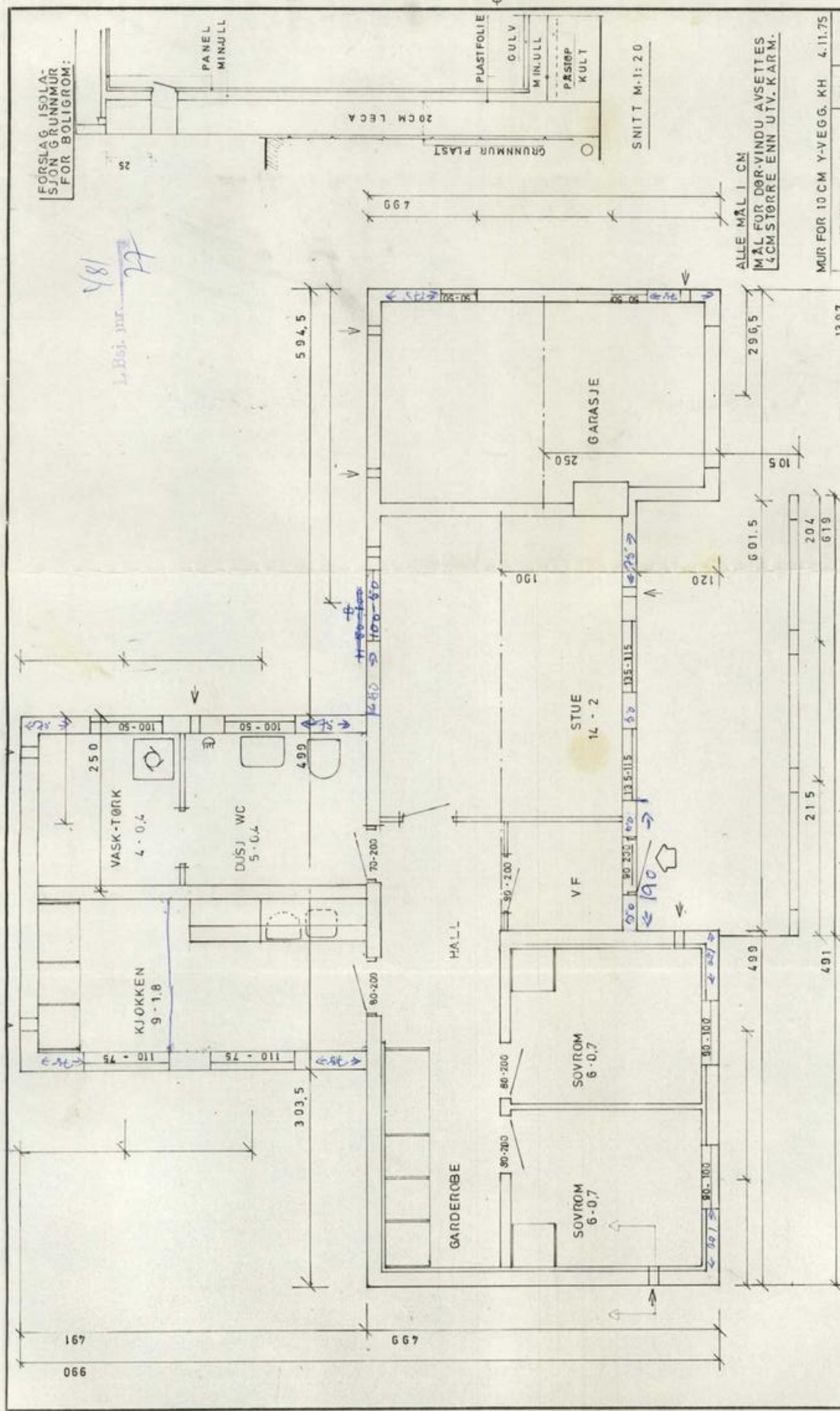


PLAN

Oppg. nr. 23.04.92	Konstr./Tegnet	Godkjert	Målestokk 1:100	Ertattet av
Tilbygg og fasadeendring FALKEVEIEN 18 Gnr 99 Bnr 148			Ertattet for	
Henvending			Beregning	

FORELAG ISOLASJON GRUNNMUR FOR BOLIGROM:

L. Bøi. nr. 77  
481

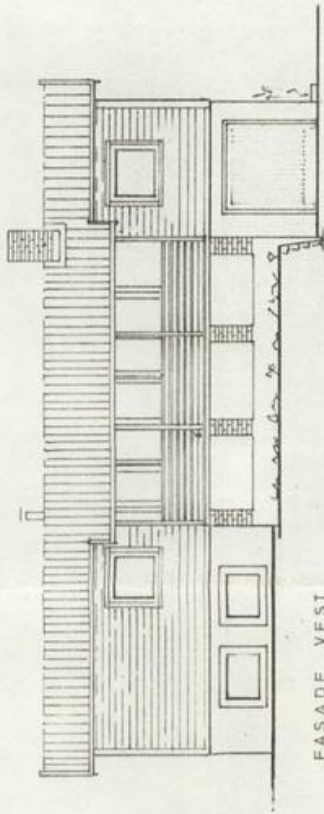


MUR FOR 10 CM Y-VEGG. KH 4.11.75

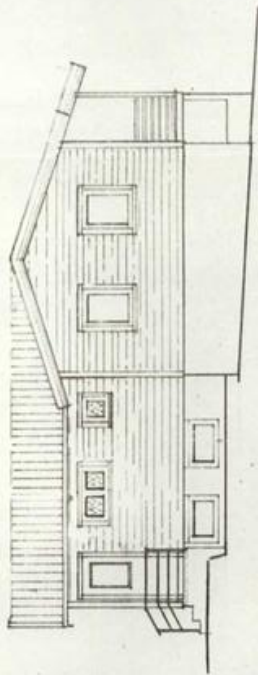
RENDERINGEN AVSER SIGN. DATUM

<b>Västskust-Stugan</b> Mjöbäck Hus AB		JENS HANSEN	
RITAD AV KH	OSLO 26.3.75	Gnr 99	Bnr 148
MJÖBÄCK DEN	<i>Stenoff &amp; Hansen</i>	Pnr _____	
KORRIGERT 11. JAN. 77		LÖRENSKOG Kommune	
SKALA		PLAN U. ETG. LEILIGHET	
M 150	TYPE 7311 RV	MURSTOKK	TERRASSE
	SPECIAL		

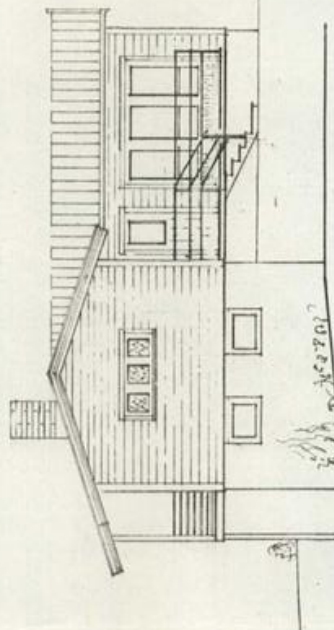




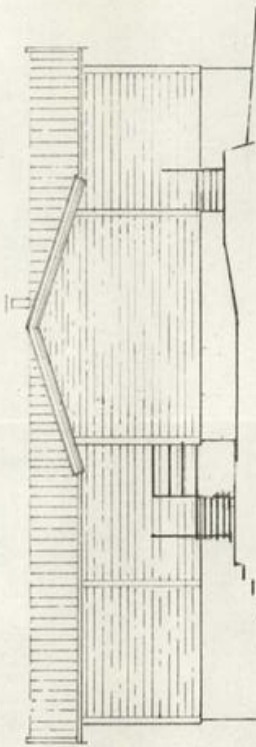
FASADE VEST



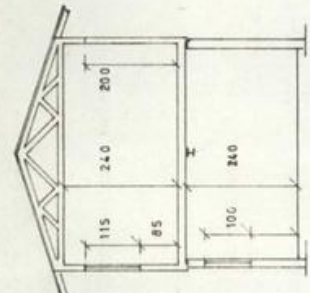
FASADE NORD



FASADE SYD



FASADE ØST



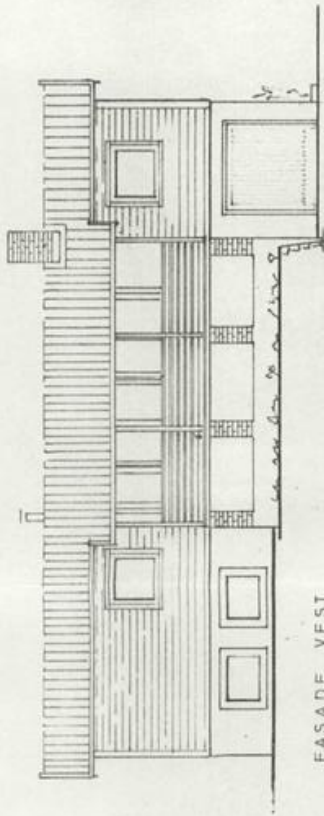
SNITT

L. Del. Int. 133 72

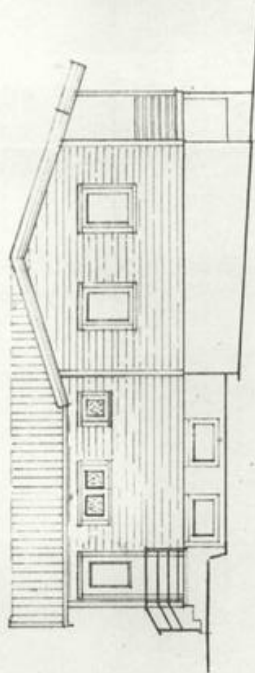
2	FASADE VINKEL	KH	20.10. 76			
1	DØR GARASJE	KH	4.11. 75			
REV	ANT	BEVÆRINGER AVSER	SKID	DATUM		

<b>Västkost-Stugan</b>		JENS HANSEN	
Mjåbäckes Hus AB		Gnr 99	Bnr 148 Pnr
		LØRENSKOG Kommune	
FASADER SNITT			
SKALA	M 1:100	TYPE 73+11 RV	MURSTOKK
		SPECIAL	TERRASSE
BYGGAU AV	KH	OSLO 20. 9. 75	
MJÅBÄCK DEN			

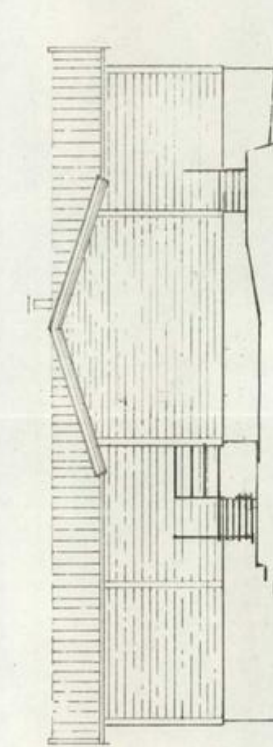




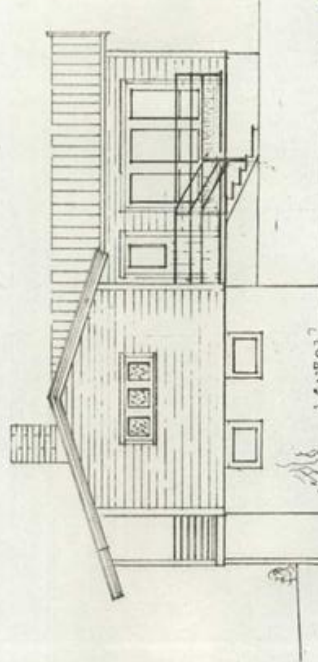
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SYD

L. Bøf. jnr. 1733  
77

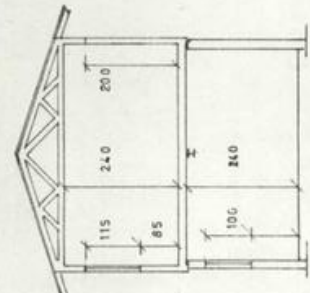
2	FASADE VINKEL	K.H.	20.10. 76
1	DØR GARASJE	K.H.	4.11. 75
REV	ANT	REVISJONEN AVSER	SDA.
			DATUM

**Västkost-Stugan**  
Mjöbäckens Hus AB

JENS HANSEN  
Gnr 99 Bnr 148 Pnr  
LØRENSKOG K.ommune

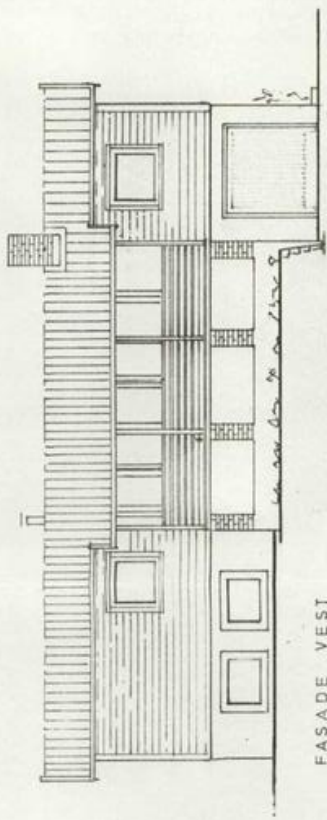
FASADER SNITT

BRITAD AV	KH	OSLO 25. 9. 75	
MÖBÄCKEN DEN		<i>Plan og skisse</i>	
SKALA	M 1:100	TYPE 73+11 RV	MURSTOKK
		SPECIAL	TERRASSE

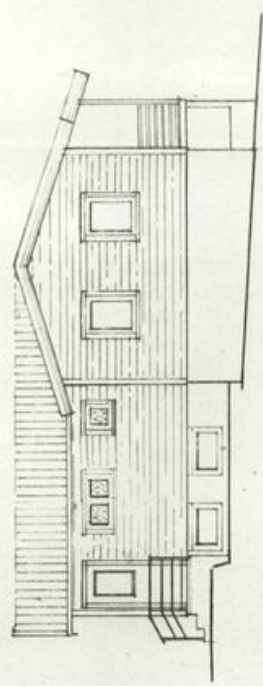


SNITT

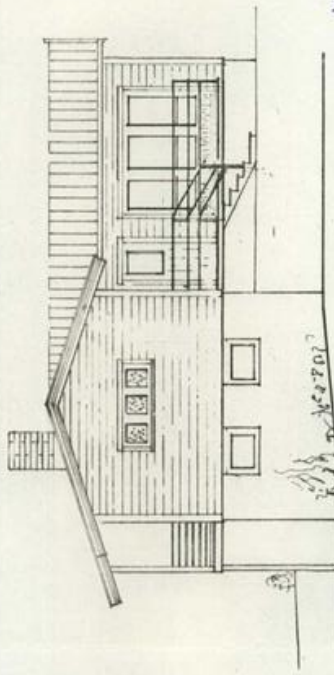




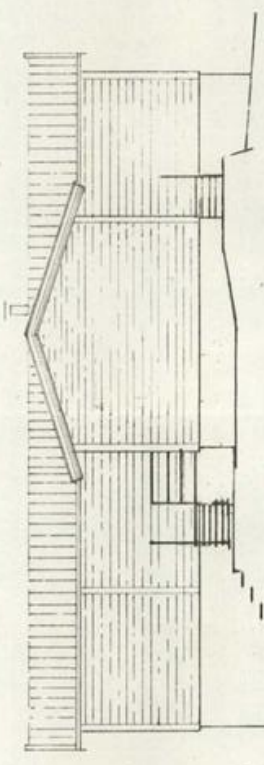
FASADE VEST



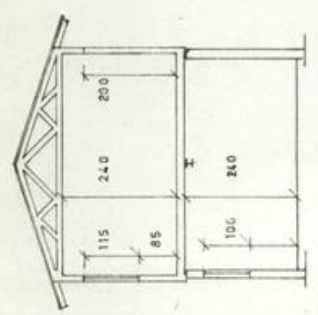
FASADE NORD



FASADE SYD



FASADE ØST



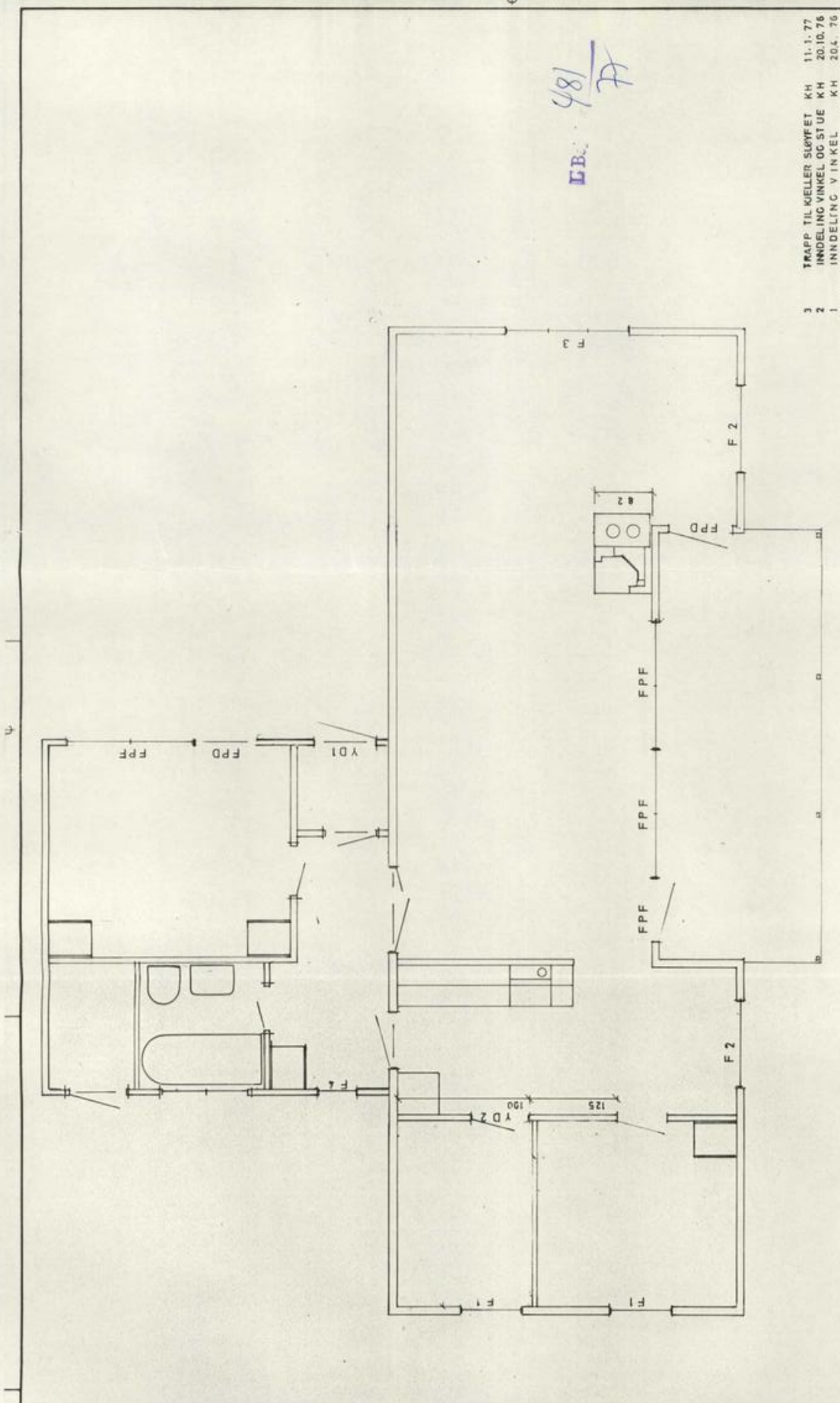
SNITT

1733  
17

2	FASADE VINKEL	KH	2010. 75		
1	DØR GARASJE	KH	4.11. 75		
REV	ANT	BEVØRINGER AVSER	SDR	DATUM	

<b>Västskust-Stugan</b> Mjölbbäckes Hus AB		JENS HANSEN	
RITAD AV KH	OSLO 22. 9. 75	Gnr 00	Bnr 1 48
MÅSTÄCKEN	Plan nr 1/42	LØREHSKOG K kommune	
		FASADER SNITT	
		SKALA M 1:100	
		TYPE 73+11 RV MURSTOKK TERRASSE	



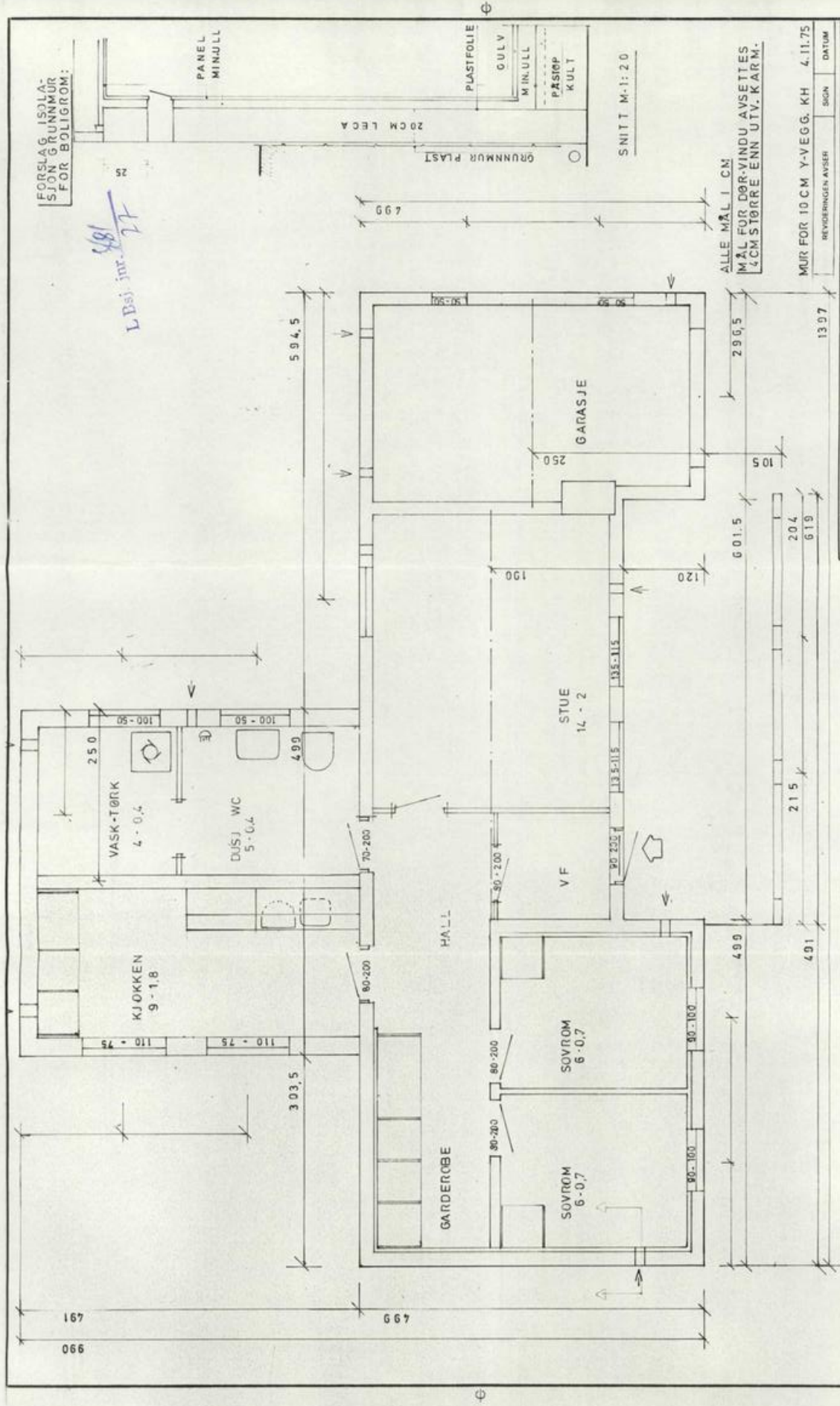


LB: 481  
A

3	TRAPP TIL KJELLER SØVNET	KH	11.1.77
2	INDELING VINKEL OG STUE	KH	20.10.76
1	INDELING VINKEL	KH	20.4.76
REV	ANT	REVISJONEN AVSER	SON
			DATE

<b>Västkost-Stugan</b> <i>Mjällbäcksk Hus AB</i>		JENS HANSEN FALKE VN 18 1273 SKARER LØRENSKOC KOMMUNE	
BETAD AV	K H	OSLO	7. 4. 76
MÅBACH DEN			
SKALA	M 1:50		
PLAN - VEKSL. TRAPP - PIPE			





FORSLAG ISOLASJON GRUNNMUR FOR BOLIGROM:

*L. Dsj. inv. 481*  
*27*

SNITT M-1:20

ALLE MÅL I CM  
MÅL FOR DØR-VINDU AVSETTES  
4 CM STØRRE ENN UTV. KARM.

MUR FOR 10 CM Y-V EGG. KH 4.11.75

REVIDERENGEN AVISER		SIGN	DATEM
JENS HANSEN			
Gnr	Bnr	Pnr	
09	148		
LØRENSKOG Kommune			
PLAN U. ETG. LEILIGHET			
MÅL		TYPE	7311 RV
M 150	SPE SIAL	MURSTOKK	TERRASSE

**Västkust-Stugan**  
*Mjåbäck Hus AB*

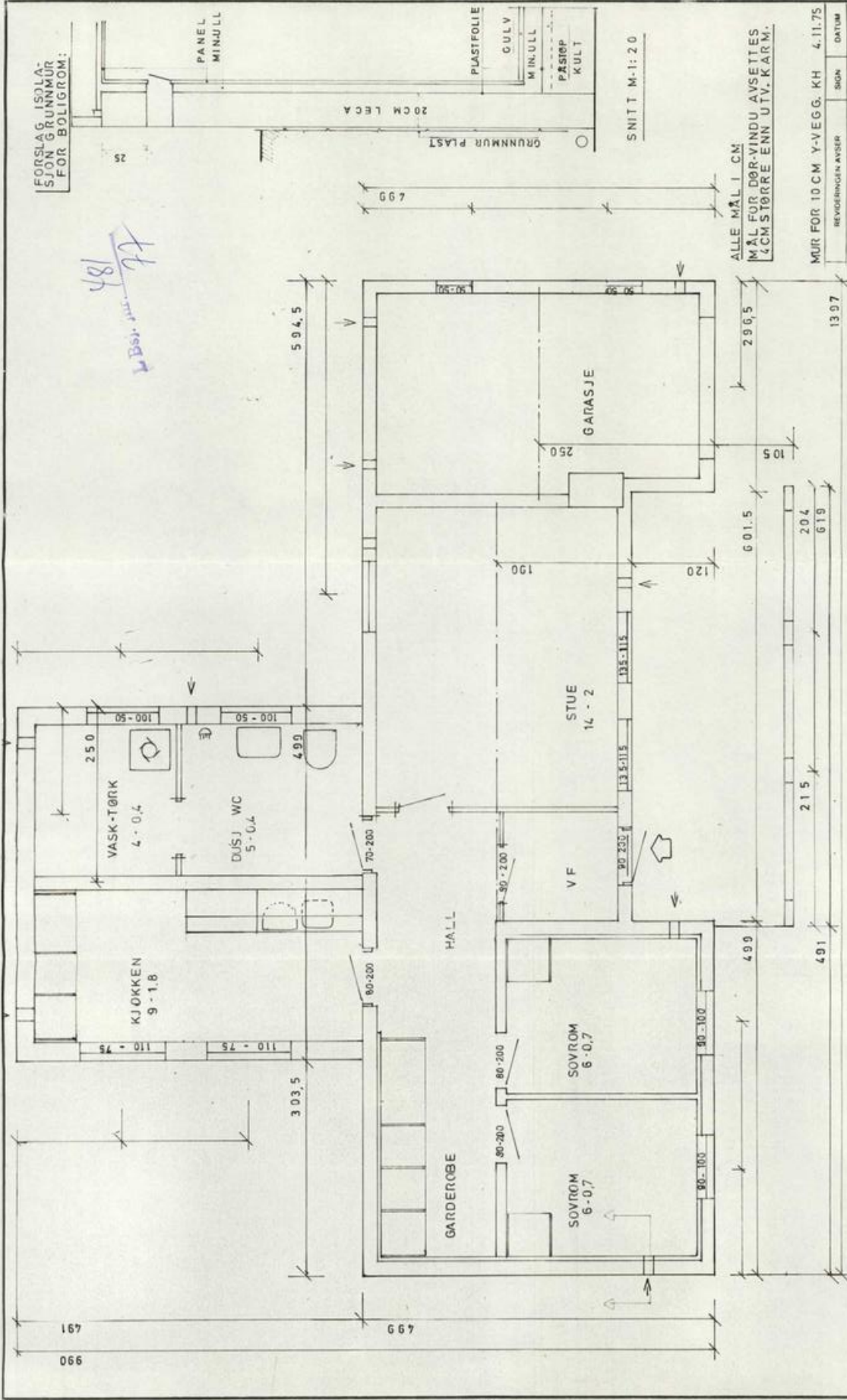
RIIAD AV KH OSLO 26.3.75  
MÅBÄCK DEN *Björn Hoffmann*  
KÖRRTIGERT 11.JAN.77

V G V



FORSLAG ISOLASJON GRUNNMUR FOR BOLIGROM:

*481*  
*187*  
 i Bst. nr. 77



SNITT M-1:20

ALLE MÅL I CM  
 MÅL FOR DØR-VINDU AVSETTES  
 2 CM STØRRE ENN UTV. KARM.

MUR FOR 10 CM Y-VEGG. KH 4.11.75

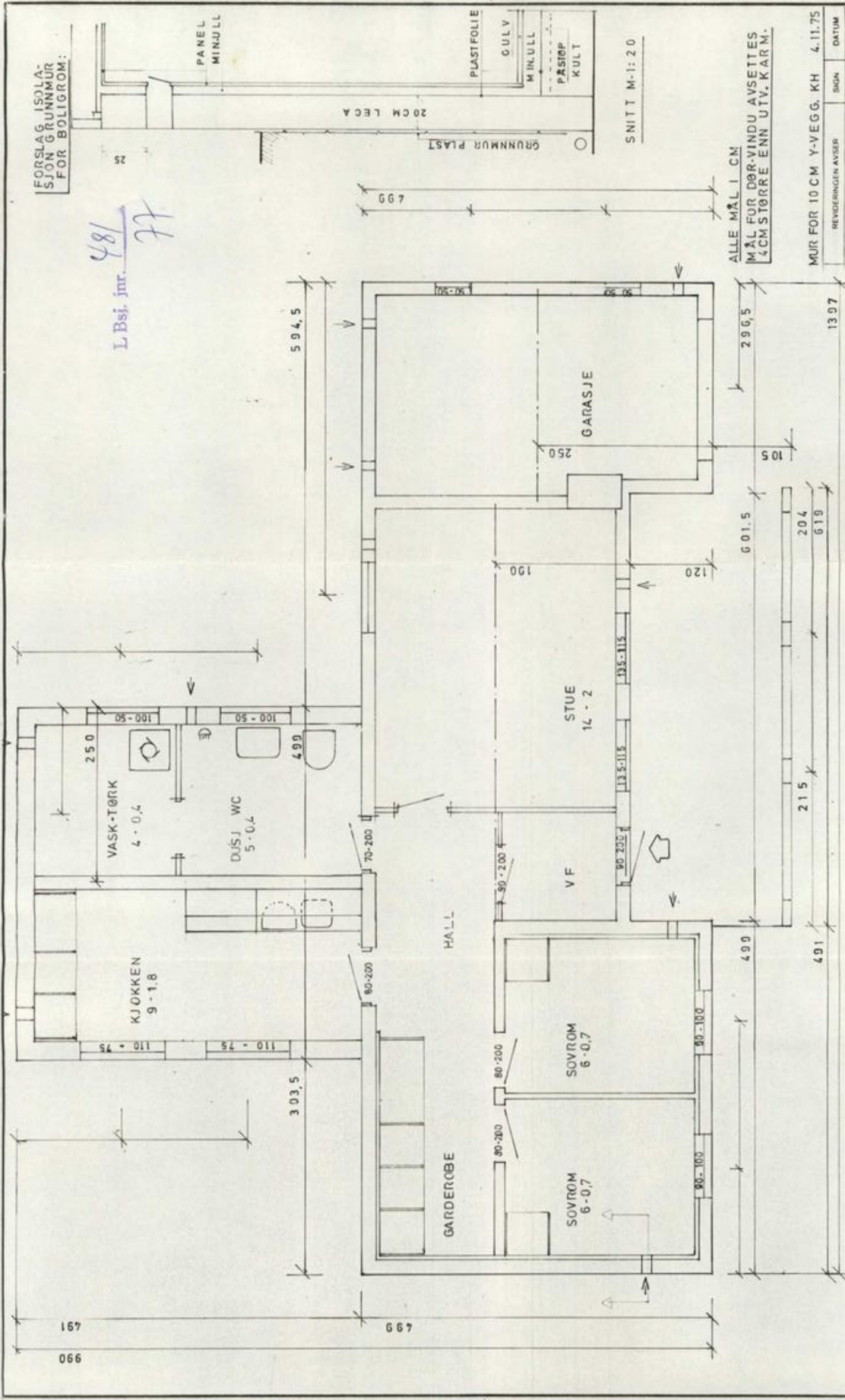
REVISJONEN AVSER SIGN. DATUM

<b>Västskust-Stugan</b> Mjöbäckshus AB		JENS HANSEN	
RITAD AV KH	OSLO 26.3.75	Gnr 99	Bnr 148
MJÖBÄCK DEN	<i>Bjørn H. Hansen</i>	Pnr _____	
KORRIGERT 11. JAN. 77		LØRENSKOG Kommune	
SKALA		PLAN U. ETG. LEILIGHET	
M 150		TYPE 7311 RV	MURSTOKK
		SPECIAL	TERRASSE



FORSLAG ISOLA-  
SØR GRUNNMUR  
FOR BOLIGROM:

L Bsi. jnr. 481  
77



ALLE MÅL I CM  
MÅL FOR DØR-VINDU AVSETTES  
2CM STØRRE ENN UTV. KARM.

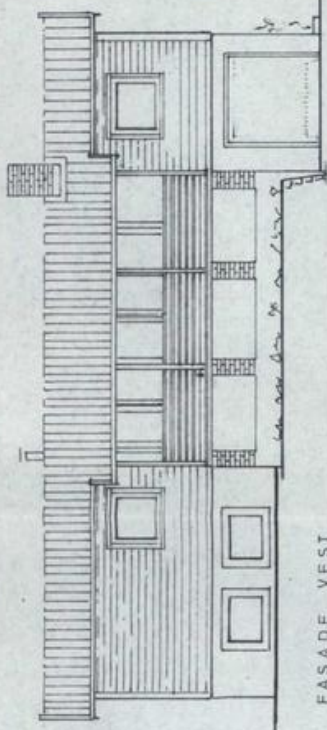
MUR FOR 10 CM Y-VEGG. KH 4.11.75

Vestkust-Stugan Mjølbackhus AB		JENS HANSEN	
BIFAD AV KH	OSLO 26.3.75	Gnr 99	Bnr 148
MJØLBACK GDN	<i>Shonninghøgen</i>	Pnr _____	
KORRIGERT 11. JAN. 77		LØRENSKOG Kommune	
		PLAN U. ETG. LEILIGHET	
		SKALA	M 150
		TYPE 7311 RV	MURSTOKK
		SPECIAL	TERRASSE

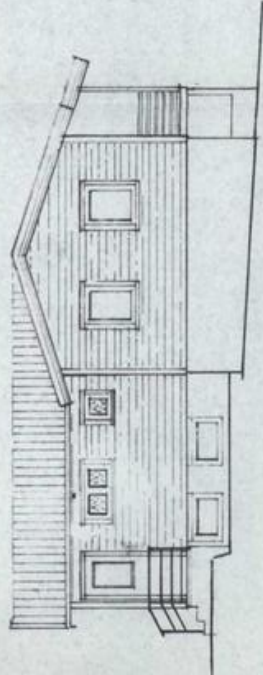
V ← → V







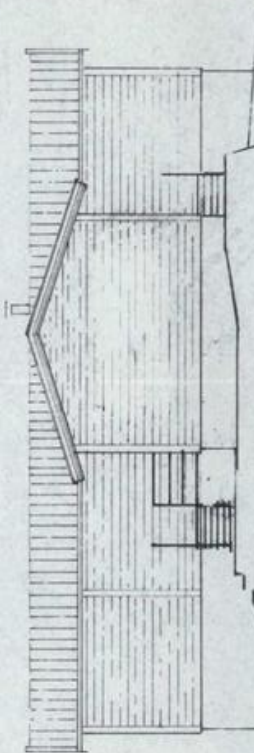
FASADE VEST



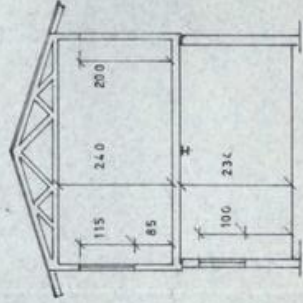
FASADE NORD



FASADE SYD



FASADE ØST



SNITT

GODKJENT  
BYGNINGSEFEN  
I LØRENSKOG  
12.11.76.  
*[Signature]*

2. Bef. jnr

2	FASADE VINKEL	KH	20.10.76
1	DØR GARASJE	KH	4.11.75
REV	ANT	REVISJONEN AVSEN	SIGN
			DATE

**Västskust-Stugan**  
Mjöbäckshus AB

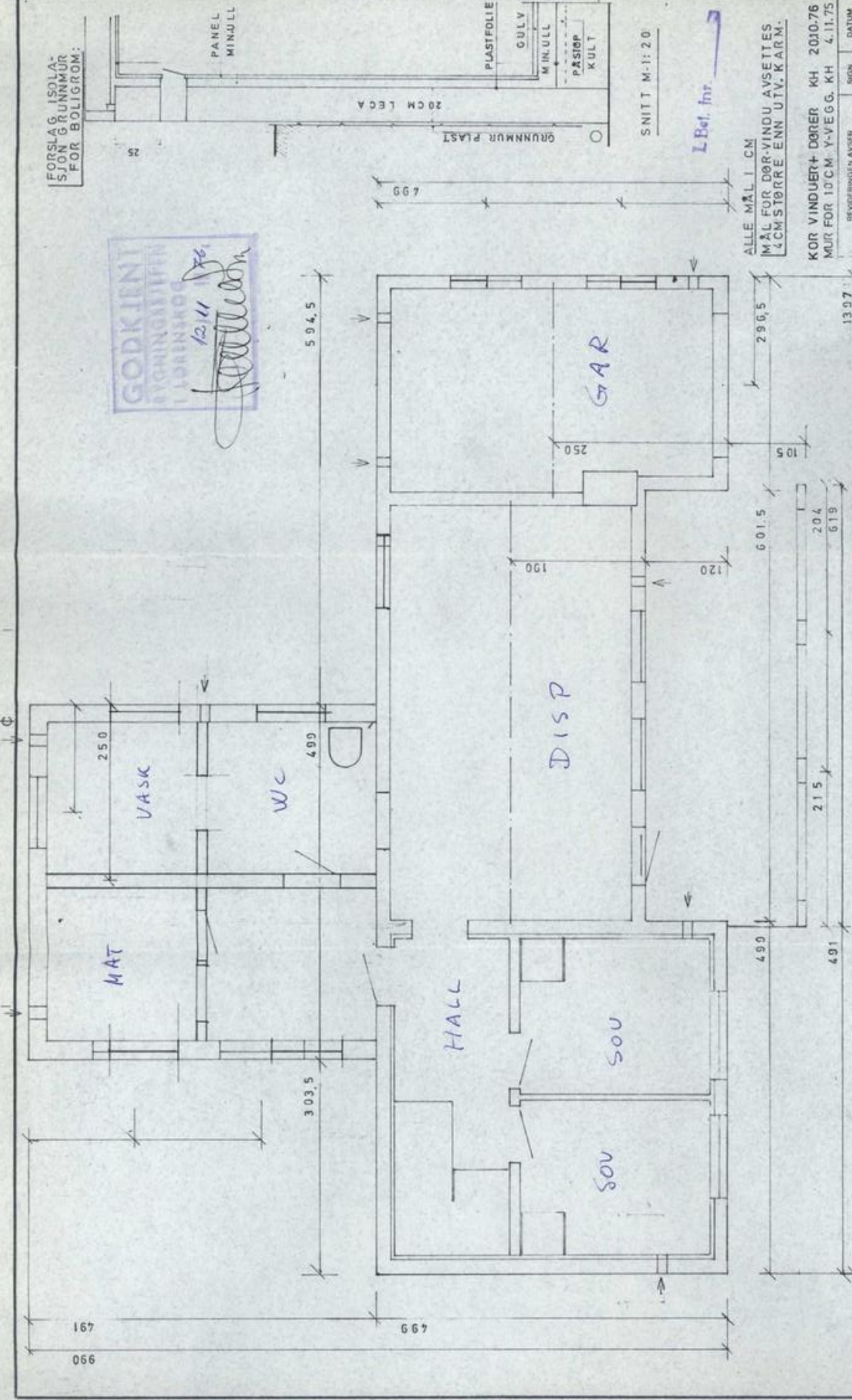
RITAD AV KH OSLO 29.9.75  
MÖJBÄCK DEN *[Signature]*

JENS HANSEN  
Gnr 90 Bnr 148 Pnr  
LØRENSKOG Kommune

FASADER SNITT  
SKALA M 1:100  
TYPE 93+11 RV MURSTOKK  
SPECIAL TERRASSE

FORSLAG ISOLA-  
SJØN GRUNNMUR  
FOR BOLIGROM:

GODKJENT  
BYGNINGSTEKNIK  
I LØRENSKOG  
12.11.76  
*[Signature]*



SNITT M:1:20

L. Bet. fbr.

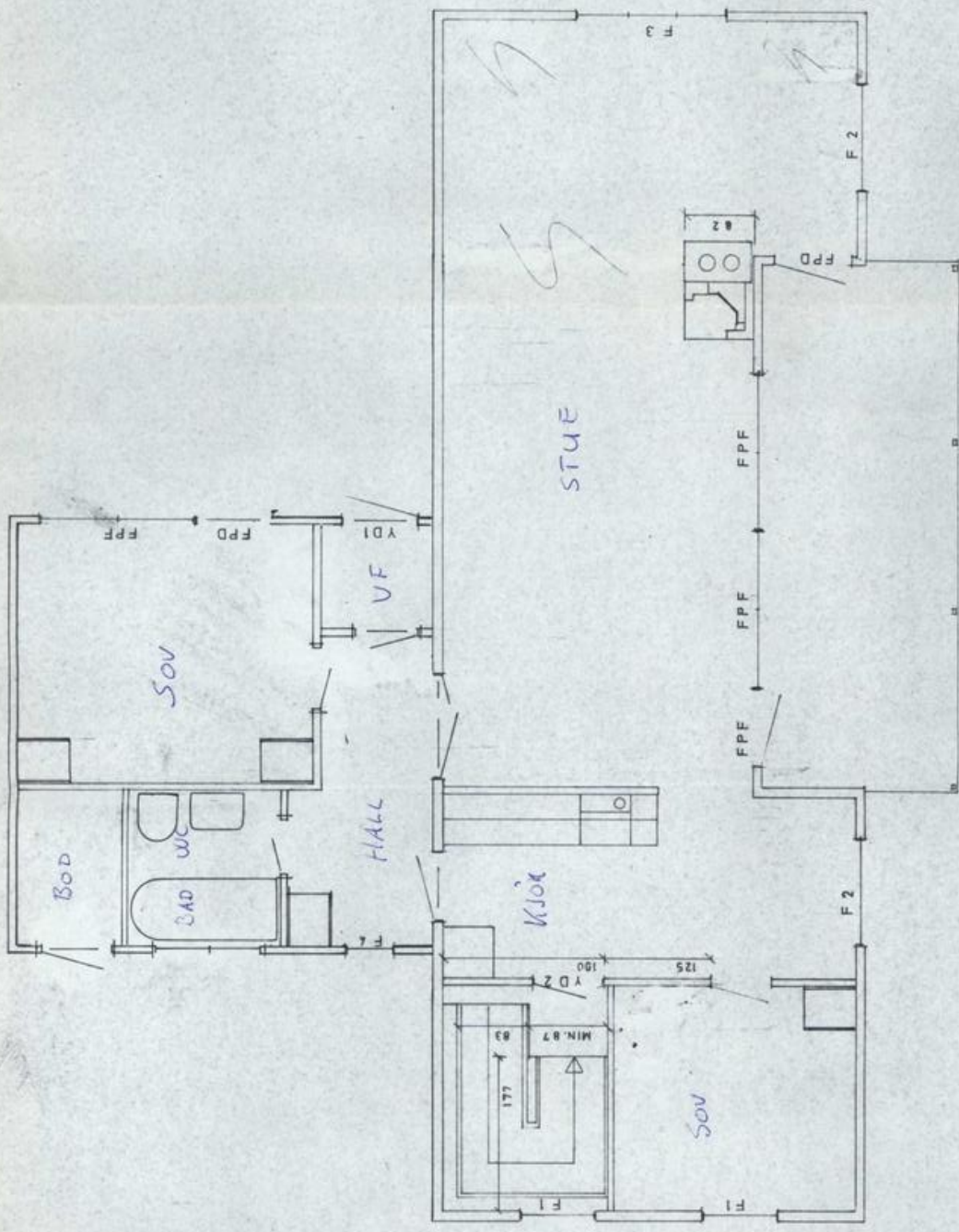
ALLE MÅL I CM  
MÅL FOR DØR-VINDU AVSETTES  
2 CM STØRRE ENN UTV. KÅRM.

KOR VINDUERT+ DØRER KH 2010.76  
MUR FOR 10 CM Y-VEGG. KH 4.11.75

REVISJONER AVSEEN SIGN DATUM

<b>Västskust-Stugan</b> Midsjöbackhus AB		JENS HANSEN	
RITAD AV KH	OSLO 28.5.75	Gnr 99 Bnr 148	Pnr
MIDSBÄCK DEN	<i>[Signature]</i>	LØRENSKOG	Kommune
		PLAN U. ETG.	
SKALA		M 150	TYPE 7311 RV MURSTOKK TERRASSE

Det. nr. 3/60  
76



GODKJENT  
BYGNINGSPLAN  
I LØRENSKOC  
12/11 1974  
*[Signature]*

2	INDELING VINKEL OG STUE	K.H.	20.10.76
1	INDELING VINKEL	K.H.	20.4.76
REV.	ANT.	REVISJONEN AVSER	SON.
			DATE

<b>Västkuist-Strugan</b> <i>Mjåbäck's Hus AB</i>		OSLO 7. 4. 76	
RETO AV	K. H.	OSLO 7. 4. 76	
MJÅBÄCK DEN			
JENS HANSEN FALKE VN 18 LØRENSKOC KOMMUNE		PLAN - VEKSL. TRAPP - PIPE	
SKALA		M 1:50	



PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM  
PB. 1023 LILLESTRØM SYD  
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 24-23-0321 (Eva Lunner)  
Vår referanse: 3290995/22366235  
Bestilling: C3 2023-09-12 (6) 139

Dato  
12.09.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
7472	8	28.11.1975	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3029 LØRENSKOG	99	148	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seciendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Dnr. 7472/ 1975. Ddf. 28.11. 1975.

3028  
75

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. .99... bnr. ...148  
..... Falkeveien ..... Xxi nr.18.....i  
Lørenskog forplikter seg herved til ikke å  
bebygge sin eiendom nærmere den i følge bygge-  
søknad av ..16../.7.... - 19.75. godkjente be-  
byggelse på naboeiendommen gnr. ...99..  
bnr. 95.... enn 8-åtte. meter.

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

..... den 18/9 19/75 .....

Jens Hansen

.....



PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM  
PB. 1023 LILLESTRØM SYD  
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 24-23-0321 (Eva Lunner)  
Vår referanse: 3290993/22366225  
Bestilling: C3 2023-09-12 (6) 141

Dato  
12.09.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1552	8	17.3.1975	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3029 LØRENSKOG	99	94	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Dnr. 1552/1975. Dbf. 17/3.1975.

# ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 94-~~109~~-148-116-117-145 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. 99 br.nr. 94 gir herved eierne av gr.nr. 99 br.nr. ~~109-148-116-117-145~~ rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gr.nr. 99 br.nr. 94 s grunn samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvilt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br. nr. 148 gir eierne gr.nr. 99 br.nr. ~~109-116-117-145~~ samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over br.nr. 99 br.nr. 148 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 116 gir eierne av gr.nr. 99 br. nr. 117-145 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr. nr. 99 br.nr. 116 s grunn.

Undertegnede som eier av gr.nr. 99 br.nr. 117 gir eierne av gr.nr. 99 br.nr. 145 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til vann- og kloakkledninger over gr.nr. 99 br.nr. 117 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 fellesstoppekransen 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 hovedstoppekrans hvor det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få truffne bestemmelser respektert.

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

*Sigurd Egelbrenner*  
Eier av gr.nr. 99 br.nr. 94

*Olav Børresen*  
Eier av gr.nr. 99 br.nr. 116

*Jens Hansen*  
" " " 99 " 148

*K. Skarum* " 99 " 117  
*Kan Skarum*  
*J. Bjørnsrud*  
" " " 99 " 145

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

*Verdi kr. 1000.-*

*Lørenskog* den 4/3 19. 1975  
*O. A. Engestrøm*

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM  
PB. 1023 LILLESTRØM SYD  
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 24-23-0321 (Eva Lunner)  
Vår referanse: 3290997/22366245  
Bestilling: C3 2023-09-12 (6) 140

Dato  
12.09.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
7781	8	10.12.1975	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3029 LØRENSKOG	99	117	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Dnr. 7781/1975. Dbf. 10/12.1975. Stpl. kr. 15.-.

**ERKLÆRING.**

Undertegnede eiere av gr.nr. 99 br. nr.116 -117-145-148 gir herved eier av gr.nr.99 br.nr. 131 ~~Randi-Lundquist~~ rett til å tilknytte våre private, O.V. og Sp.V og V.L. liggende på gr.nr. 99 br.nr.148 s grun. Ing.vesenet har rett til å stenge fellesstoppekranen hvis det av tekniske grunner viser sig 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 truffne bestemmelser respektert.

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

Eier av gr.nr. ~~99~~ br.nr. 148

J. Bjørntoft

Eier av gr.nr. ~~99~~ br.nr. 117

Jan Skjerve

ikke d.v. mng. h.f.

Eier av gr.nr. ~~99~~ br.nr. 116

Elva Rasmussen

Eier av gr.nr. ~~99~~ br.nr. 148

J. eris Stansen

Eier av gr.nr. 99 br. nr. 131

Wald Sand

" 99 " 131

Dag Lohling Vang f. Ståseth

" 99 " 131

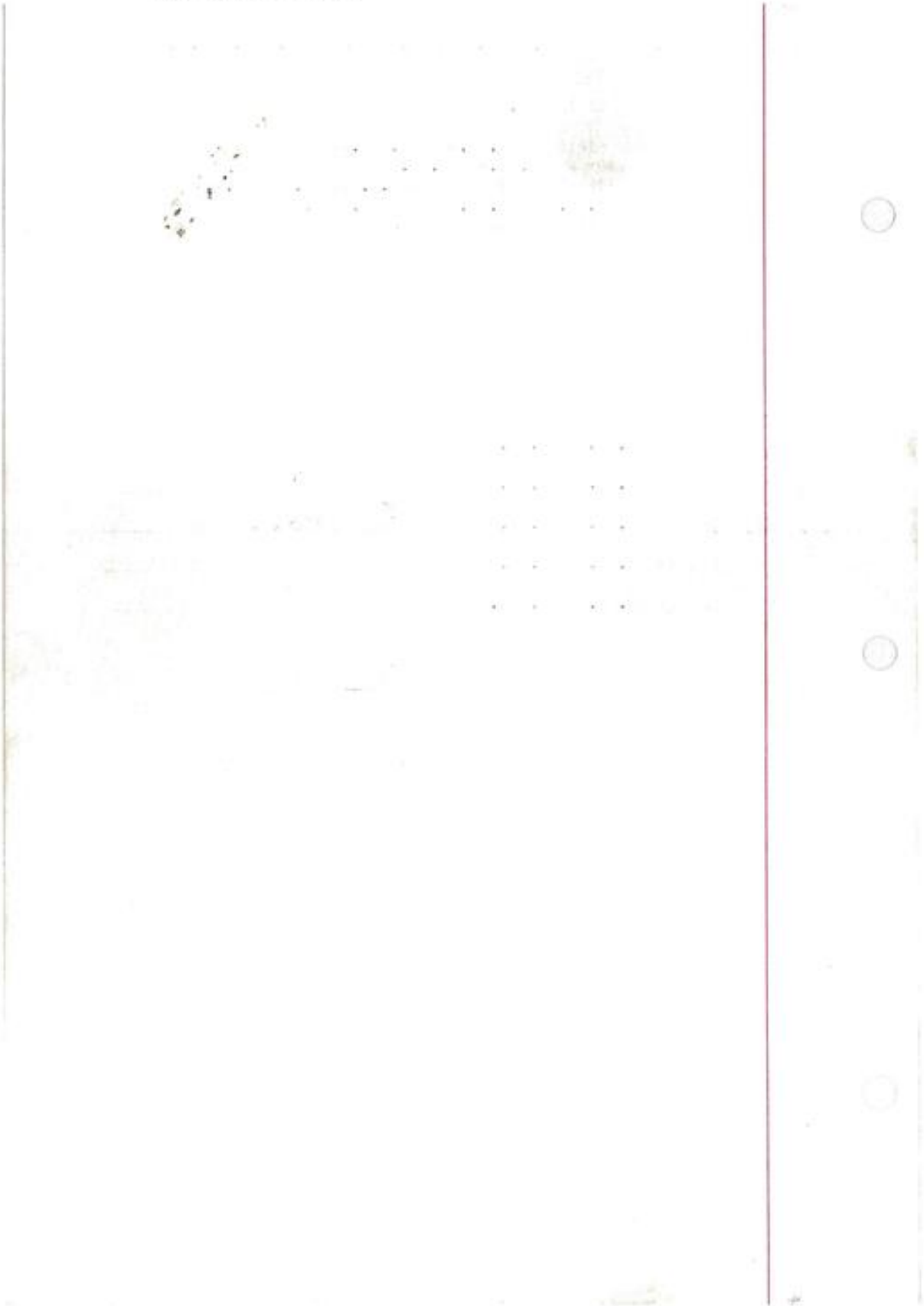
Jan Kluge

Overstående erklæring er innlevert til tinglysning

Lørenskog den 30/10 1975

*Verdi kr. 1000-*

*in 116  
Lis Kent  
Fred*





Velkommen til

# Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM  
lillestrom@nordvikbolig.no  
**482 86 852**



## 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: **19 200,-**  
Pris rekkehus: **14 700,-**

### 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: **24 200,-**  
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

#### **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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## 4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertveggglader/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.

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](https://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 AVTALERETTLIGE 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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Falkeveien 18 1476 RASTA  
Matrikkel: Gnr 99, bnr 148 (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





## 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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

**Marius Enevoldsen**

Eiendomsmegler  
Lillestrøm Eiendomsmegling AS  
m.enevoldsen@nordvikbolig.no  
948 45 655