NORDVIK

Vestaveien 58C

4 soverom | 169 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vestaveien 58C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Andre vedlegg
37	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.10.2026









Nøkkelinformasjon

Frittliggende enebolig o/to plan - to innganger - to bad/WC - to kjøkken - en garasjeplass - p-plasser - el-billader

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**150 840,-**
Totalpris	**6 140 840,-**
BRA-i	**169 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av å presentere en spennende enebolig over to plan med stort potensial.

Boligen inneholder følgende:

U.etg.: Trappegang, gang, to boder, bad/WC
soverom I ,soverom II, kjellerstue
kjøkken og markterrasse på ca.50 kvm.

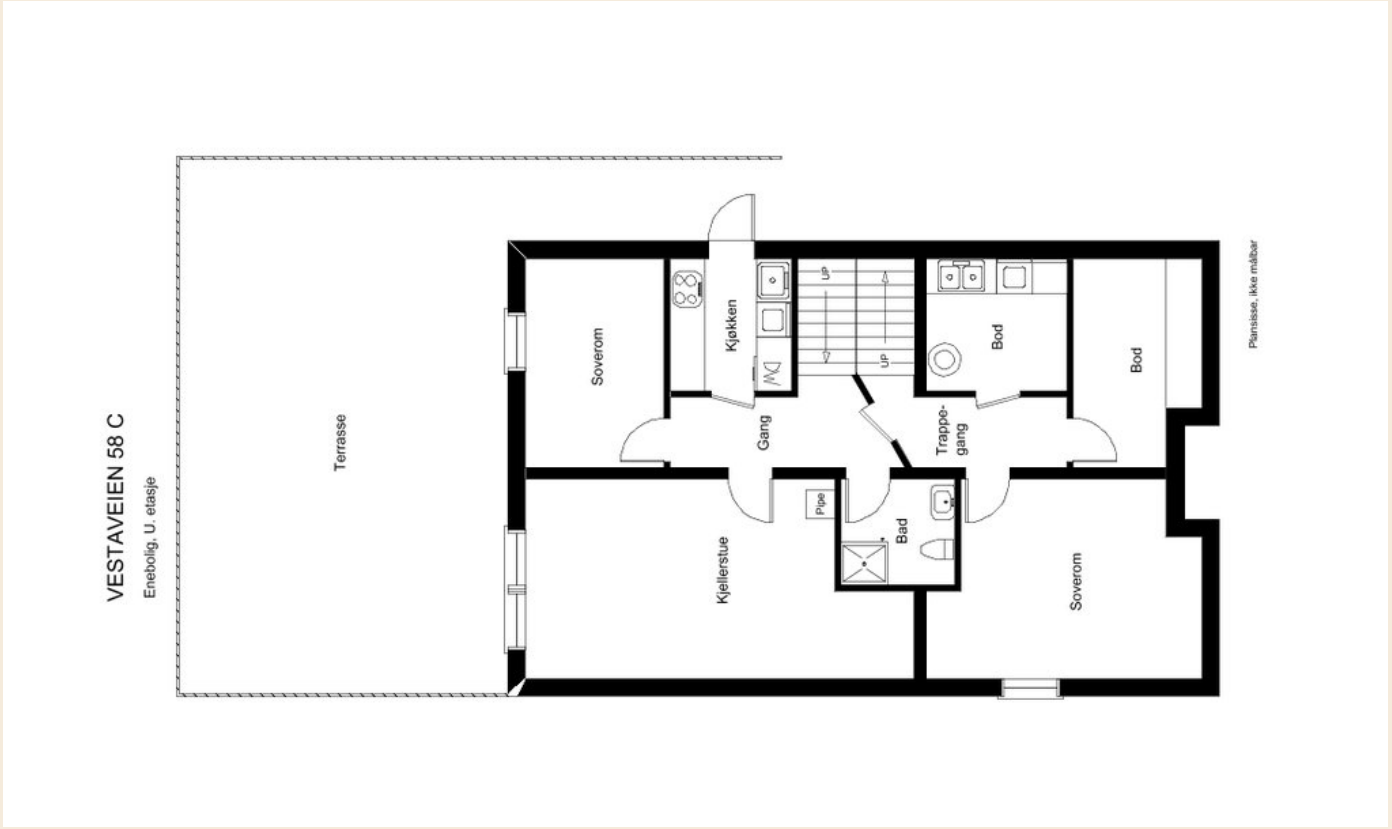
1.etg.: Vindfang, bad/WC, soverom III, soverom IV, stue, kjøkken og på ca 31 kvm.

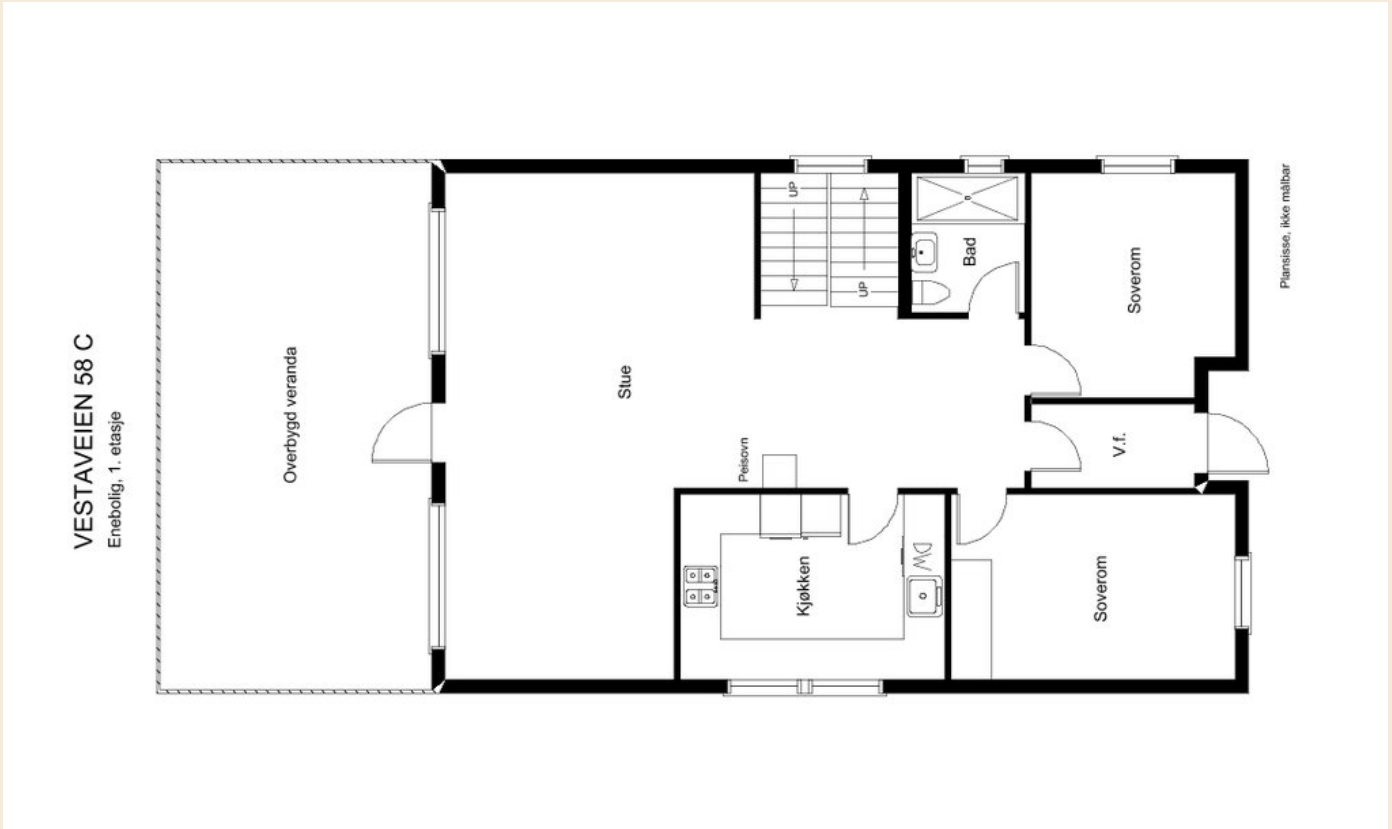
I tillegg disponerer boligen:
halvpart av garasje og parkeringsplasser på naboens tomt

Høydepunkter med boligen og området:
to innganger
to kjøkken
to bad/WC
hyggelige uteplasser
noe oppgraderingsbehov
nærhet til Østmarka med sitt rike utvalg av turmuligheter sommer som vinter
kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, off.komm., badevann m.m.

Velkommen til Vestaveien 58c.

Planløsning





1. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm
















































AEG
10 YEARS WARRANTY
8kg
10 REGISTER FOR FREE



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0482/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vestaveien 58C, 1476 RASTA
Gnr 104, bnr 502 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Krishnavern Puvanentheran
Puvanentheran Pulentheran

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 140 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
U.etg. og 1.etg.

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 177 kvm
TBA: 81 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 80 kvm. Trappegang, gang, 2 boder, bad,soverom I, soverom II, kjellerstue og kjøkken.
BRA-e: 8 kvm. Utebod
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 50 kvm. Markterrasse

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Vindfang, bad, soverom III, soverom IV, stue og kjøkken
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 31 kvm. Veranda

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
Utover ovennevnte areal er det:
Felles terrasse over boder. Ikke målbart areal i henhold til NS-3940.

Innhold
U.etg.:
- trappegang
gang
- to boder
- bad/WC
- soverom I
- soverom II
- kjellerstue
- kjøkken
- markterrasse på ca.50 kvm.

1.etg.:
- vindfang
- bad/WC
- soverom III
- soverom IV

- stue
- kjøkken
- veranda på ca 31 kvm.

Standard
Bygningsdeler med TG3, toalt seks stk.TG3:

Terrengforhold flatt terreng / fall inn mot boligen (TG 3)

Forstøtningsmur: For gangvei avskalling / skader i muren (TG 3)

Forstøtningsmur: For nabotomt - store sprekker i muren (TG 3) - vesentlig konstruksjonssvikt i forstøtningsmuren (TG 3)

Balkong, terrasse, platting: Felles takterrasse over uteboder - funksjonssvikt i tettesjiktet (lekkasje) (TG 3) - det er spraymalingsmerker i terrassebord. (TG 2)

Kjøkken: 1. etasje - Overflater og innredning: - kjøkkeninnredning er noe slitt og fuktskadet. (TG 2)- stålfolie på plater bak gasstopp "buler". (TG 2) - det er ikke etablert ventilasjon ved gassflaske plassert i kjøkkeninnredningen. (TG 3)

Utebod: Uteboden fremstår i dårlig forfatning. Boddør er noe skadet. Det er påvist lekkasje i undertaket.

Bygningsdeler med TG2, totalt 32 stk TG2:

Grunnmur og fundament - skader på overflater (TG 2)- det er noe sprekker og avskalling av murpuss. (TG 2)

Fuktsikring og drenering -målt kritisk fuktnivå i overflater, uten konstaterte skader (TG 2)- fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Rom under terreng - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2)- det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. (TG 2)

Forstøtningsmur: Liten støttemur - mindre riss / sprekker i muren (TG 2)- mindre skjevheter (TG 2)

Yttervegg og fasade: - manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2)- slitasje i overflatebehandlingen (TG 2)- avvik ved utførelse av innfesting av kledning (TG 2)- manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2)

Vinduer og dører: - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)- malt profilert ytterdør er slitt. (TG 2)- en god del vinduer subber i karm. (TG 2)

Balkong, terrasse, platting: Overbygd veranda: skjevheter i konstruksjonen (TG 2) - det er noe malingsavflassing på rekkverk. (TG 2)- det er noe skjevheter i underliggende bæresøyler, samt glippe mellom bærebjelker. (TG 2)

Balkong, terrasse, platting: Terrasse, U. etasje: det er noe malingsavflassing. (TG 2)

Takkonstruksjon og loft: - fuktmerker på innvendige overflater (TG 2)- usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt (TG 2)- redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen (TG 2)- det er registrert gjennomgående skruer i (bordtak/rupanel) og ned i kaldtloft. (TG 2)- det er registrert svertesopp/muggsopp på taksperrer, undertak og i utvendig panel. (TG 2)

Renner og nedløp: - nedbøyning/svai i takrenner (mindre deformasjon) (TG 2) - det er ikke montert utkast på enkelte taknedløp. (TG 2)

Skorstein over tak: det er registrert avflassing av overflatebehandlingen på pipebeslaget. (TG2)

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd. (TG 2)

Kjøkken: 1. etasje - Avtrekk: - ventilasjonsrør er ikke festet til ventilator. (TG 2)- ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft. (TG 2)

Kjøkken: U. etasje - Overflater og innredning: - det er enkelte hakk og merker i innredning. (TG 2)- det er ujevne skjøter på laminatplater over benkeplate. (TG 2)

Kjøkken: U. etasje - Avtrekk: omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)

Innvendig trapp: - knirk i større deler av trappen (TG 2)- trapp er slitt. (TG 2)

Avløpsrør: avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG2)

Vannledninger: vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Varmtvannsbereder: - berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2) - berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Ventilasjon: - rom mangler avtrekk (TG 2)- det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2) - enkelte vinduer og veggventiler mangler spalteventiler/klafflokk. (TG 2) - ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft. (TG 2)

Våtrom: Bad, U. etasje - Fallforhold: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)

Våtrom: Bad, U. etasje - Ventilasjon: - manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2) - ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft. (TG 2)

Våtrom: Bad, 1. etasje - Overflater: - riss/sprekker i flisfuger (TG 2)- misfarging, svertesopp eller muggsopp

på gulvoverflate/fuge (TG 2) - vindu er noe fuktskadet. (TG 2) - baderomsdør er noe fuktskadet (TG2)

Våtrom: Bad, 1. etasje - Fallforhold: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntettsjikt ved dør (TG2)

Våtrom: Bad, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk: - vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - jordingsledning er ikke tilkoblet sluket (TG2)

Våtrom: Bad, 1. etasje - Sanitærutstyr - fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2) - manglende dokumentasjon på tettsjikt for innebygget sisterne (TG2)

Våtrom: Bad, 1. etasje - Ventilasjon: - manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2) - kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
- ventilasjonsrør er avsluttet på kaldtloft (TG2)

Innerdører: Innerdører er slitte (TG2)

Overflater på innvendige gulv: Det er enkelte glipper i laminat gulv. Det er noe knirk enkelte steder

Overflater på innvendige vegger: Det er noe slitte overflater. Slitasjen er hovedsakelig av kosmetisk betydning

Overflater på innvendige himlinger Det er noe slitte overflater. Det er enkelte riss/små sprekker i himling

Halvpart av dobbelgarasje: Garasjen fremstår i noe dårlig forfatning.Det er løs betong og forvitring i garasjegulvet. Det er fukt nederst i vegger. Takpapp er ufagmessig montert med synlige pappspikre

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Roy Bekkesletten.

Parkering
Halvpart av dobbelgarasje og p-plasser på naboens tomt. Denne boligen disponerer bruken, avtalen er ikke tinglyst. Det finnes ingen skriftlig avtale som regulerer bruken. Hverken selger eller megler bærer risiko for fortsatt bruk.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eika Forsikring

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eika Forsikring

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

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fettern vår har malt og hjulpet oss med tømmer/snekker arbeid han har 20 års erfaring

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: Assemblin og Norsk elektro as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2022/2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mr elektro

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?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fettern vår som har erfaring fra i 20 år

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Derfor forsikring utbedret dette i 2021/2022

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: Vært i en av soverommet fikset

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke godkjent

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller

tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Prøvd å selge tidligere så skal ligge der ja

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2023

For ytterligere informasjon, se egenerklæringsskjema.

Bygningssakkyndig
Takstmann Roy Bekkesletten AS

Byggemåte
Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger i lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende- og stående panel. Saltak i
treverk, tekket med profilerte plater. Etasjeskiller er trebjelkelag.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Roy Bekkesletten.

Innbo og løsøre
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Oppvarming
Elektrisk og peis

Informasjon om strømforbruk
Estimert årsforbruk ligger på ca 25 883 kwh for 2026, dette forbruket vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 768,-pr. 2025

Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Andre utgifter
I tillegg til de kommunale avgiftene påløper også utgifter ifbm: Strøm, forsikringer vedlikehold m.m.

Vannavgift
Inkl.i de kommunale avgiftene

Eiendomsskatt
Kr 5 433,- pr. 01.01.2026
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 976 145,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 904 579,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Storebrand forsikring
Polisenr: 4893433

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 584 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med bl.a. beplantning, hage, busker m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisning.

Radonmåling
Området er radon utsatt, se vedlegg i salgsoppgaven "områdeanalyse"

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Populær beliggenhet. Kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, off.komm. m.m.

Bebyggelse
Området består vesentligst av småhusbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig bruksstillatelse foreligger.

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

U. etasje:
Hobbyrom er nå kjellerstue.
Wc er noe utvidet og er nå bad.
Vaskerom er nå kjøkken.
Det er satt inn vindu i sport/redskapsbod og er nå soverom.
En vegg i gang er fjernet og en ny vegg er satt opp.
Terrasse er utvidet.
1. etasje:
Veranda er utvidet.
Vegg i entré er fjernet.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Offentlig

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

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

3222/104/502:
13.04.1981 - Dokumentnr: 2432 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:501

13.04.1981 - Dokumentnr: 2433 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:501

11.05.1981 - Dokumentnr: 2993 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:115 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:115 Snr:2
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2026 - Dokumentnr: 1142736 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.10.1980 - Dokumentnr: 6305 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:104 Bnr:115
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1584573 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:104 Bnr:502

01.01.2024 - Dokumentnr: 178117 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:104 Bnr:502

14.06.1982 - Dokumentnr: 3913 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:115 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:115 Snr:2
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1982 - Dokumentnr: 3913 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:501
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 41 930,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med dig.salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging - rabatt kr. 0,-
Visningshonorar pr stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 3 300,-
Utlegg tilstandsrapport fra (kfr takstmann) kr. 27 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 030,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. oktober 2026

Ansvarlig megler
Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95115235

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vestaveien 58C

Nabolaget Lysås/Røykåsskogen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.)	**17 min**
599 elever, 25 klasser	1.5 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog...	**19 min**
163 elever, 11 klasser	1.6 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.)	**18 min**
163 elever, 10 klasser	1.6 km
Benterud skole (1-7 kl.)	**5 min**
547 elever, 21 klasser	2.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	**7 min**
564 elever, 40 klasser	2.9 km
Mailand videregående skole	**7 min**
900 elever	3.1 km
Lørenskog videregående skole	**9 min**
850 elever, 39 klasser	5 km

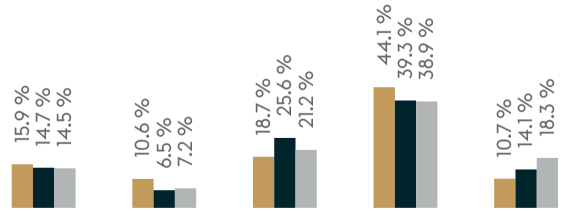
Offentlig transport

Kleiva	**4 min**
Linje 315	0.4 km
Lørenskog stasjon	**8 min**
Linje L1	3.5 km
Ellingsrudåsen	**9 min**
Linje 2	4.7 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	15.3 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

Barnehager

Eventyrskogen/Røykås Musikkbar...	**9 min**
31 barn	0.7 km
Vallerud barnehage (1-5 år)	**16 min**
61 barn	1.3 km
Eventyrstua barnehage (0-5 år)	**17 min**
67 barn	1.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Røykås balløkke	5 min
Vallerud aktivitetspark	18 min
SATS Triaden	6 min
Sporty 60+	6 min

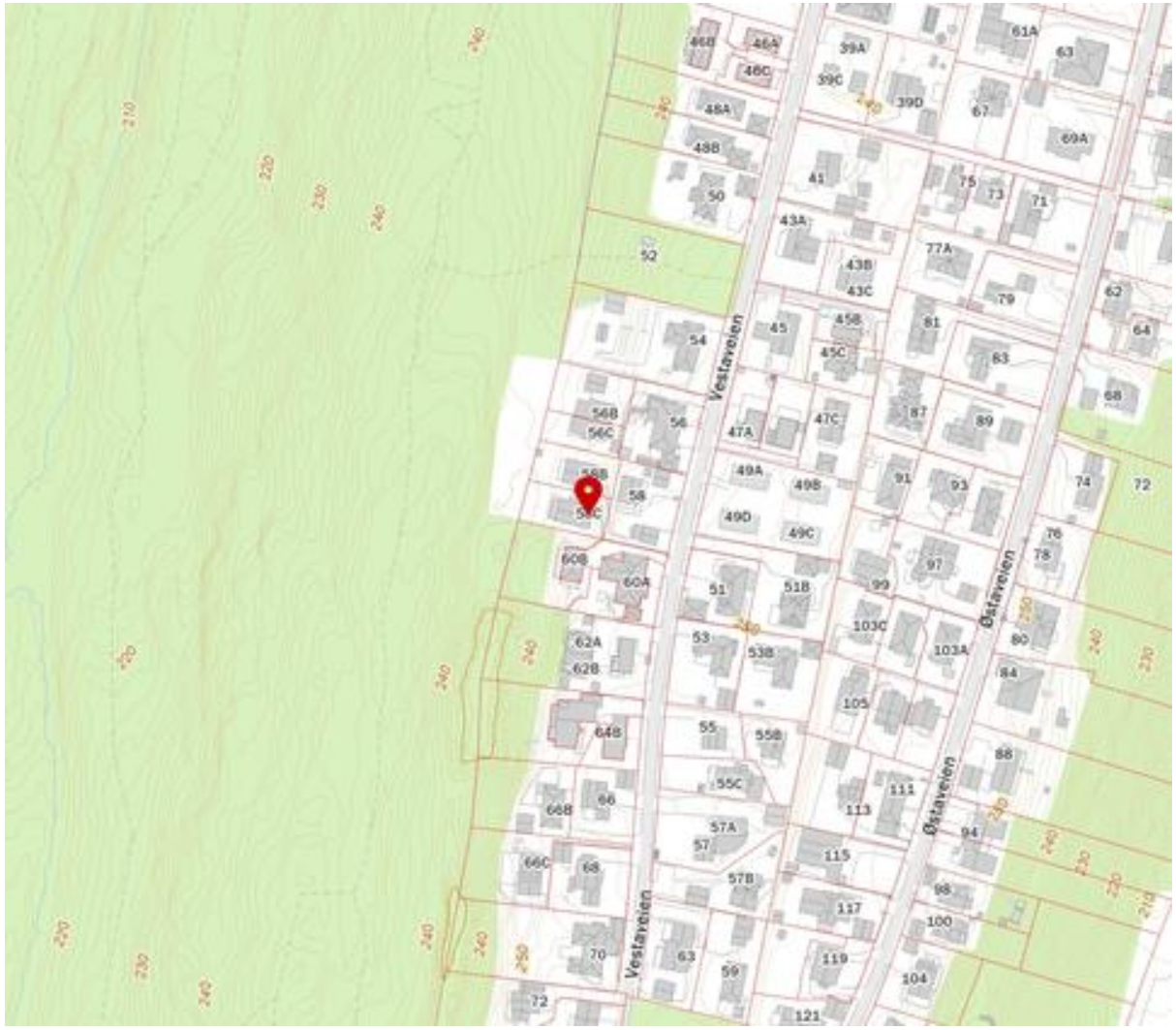
«Hyggelig og trivelig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 02.10.2026

Lørenskog kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestaveien 58C, 1476 RASTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
140 L Renovasjon	1 227,15 kr
Vanngebyr	4 127,45 kr
Avløpsgebyr	4 966,29 kr
Avløpsgebyr	3 814,05 kr
Vanngebyr	3 172,60 kr
Feie/tilsynsgebyr	561,30 kr
Fastledd renovasjon	3 482,52 kr
360 L Renovasjon	4 417,41 kr
Sum	**25 768,77 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie/tilsynsgebyr	0%	1	653.00	1/1	0 %	653,00 kr	544,20 kr
Fastledd renovasjon	25%	1	3482.50	1/1	0 %	3 482,50 kr	2 902,10 kr
Vanngebyr	15%	150	49.99	1/1	0 %	7 498,57 kr	6 248,90 kr
Avløpsgebyr	15%	150	60.44	1/1	0 %	9 066,60 kr	7 555,50 kr
360 L Renovasjon	25%	1	7581.60	1/1	0 %	7 581,60 kr	6 318,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	5433205	1.00	1/1	0 %	5 433,00 kr	4 527,50 kr
					Sum	**33 715,28 kr**	**28 096,20 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vestaveien 58 C
1476 RASTA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1983
Enebolig BRA:	177 m^2
Enebolig BRA-i:	169 m^2
Sum alle bygg BRA:	194 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	169 m^2
Rapportdato:	19.10.2026 (Gyldig til 19.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	5	32	6	0

Supertakst

GNR: 104 BNR: 502

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Vestaveien 58 C
1476 Rasta

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 TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Terrengforhold	- flatt terreng / fall inn mot boligen (TG 3)
Forstøtningsmur: For gangvei	- avskalling / skader i muren (TG 3)
Forstøtningsmur: For nabotomt	- store sprekker i muren (TG 3) - vesentlig konstruksjonssvikt i forstøtningsmuren (TG 3)
Balkong, terrasse, platting: Felles takterrasse over uteboder	- funksjonssvikt i tettesjiktet (lekkasje) (TG 3) - det er spraymalingsmerker i terrassebord. (TG 2)
Kjøkken: 1. etasje - Overflater og innredning	- kjøkkeninnredning er noe slitt og fuktskadet. (TG 2) - stålfolie på plater bak gasstopp "buler". (TG 2) - det er ikke etablert ventilasjon ved gassflaske plassert i kjøkkeninnredningen. (TG 3)
Utebod	Uteboden fremstår i dårlig forfatning. Boddør er noe skadet. Det er påvist lekkasje i undertaket.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- skader på overflater (TG 2) - det er noe sprekker og avskalling av murpuss. (TG 2)
Fuktsikring og drenering	- målt kritisk fuktnivå i overflater, uten konstaterte skader (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2) - det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. (TG 2)
Forstøtningsmur: Liten støttemur	- mindre riss / sprekker i muren (TG 2) - mindre skjevheter (TG 2)
Yttervegg og fasade	- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - slitasje i overflatebehandlingen (TG 2) - avvik ved utførelse av innfesting av kledning (TG 2) - manglende musetetting i nedkant av kledningen (TG 2)
Vinduer og dører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - malt profilert ytterdør er slitt. (TG 2) - en god del vinduer subber i karm. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: Overbygd veranda	- skjevheter i konstruksjonen (TG 2) - det er noe malingsavflassing på rekkverk. (TG 2) - det er noe skjevheter i underliggende bæresøyler, samt glippe mellom bærebjelker. (TG 2)

Balkong, terrasse, platting: Terrasse, U. etasje	- det er noe malingsavflassing. (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- fuktmerker på innvendige overflater (TG 2) - usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt (TG 2) - redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen (TG 2) - det er registrert gjennomgående skruer i (bordtak/rupanel) og ned i kaldtloft. (TG 2) - det er registrert svertesopp/muggsopp på taksperrer, undertak og i utvendig panel. (TG 2)
Renner og nedløp	- nedbøyning/svai i takrenner (mindre deformasjon) (TG 2) - det er ikke montert utkast på enkelte taknedløp. (TG 2)
Skorstein over tak	- det er registrert avflassing av overflatebehandlingen på pipebeslaget. (TG 2)
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd. (TG 2)
Kjøkken: 1. etasje - Avtrekk	- ventilasjonsrør er ikke festet til ventilator. (TG 2) - ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft. (TG 2)
Kjøkken: U. etasje - Overflater og innredning	- det er enkelte hakk og merker i innredning. (TG 2) - det er ujevne skjøter på laminatplater over benkeplate. (TG 2)
Kjøkken: U. etasje - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Innvendig trapp	- knirk i større deler av trappen (TG 2) - trapp er slitt. (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2) - berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Ventilasjon	- rom mangler avtrekk (TG 2) - det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2) - enkelte vinduer og veggventiler mangler spalteventiler/klafflokk. (TG 2) - ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft. (TG 2)
Våtrom: Bad, U. etasje - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Bad, U. etasje - Ventilasjon	- manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2) - ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft. (TG 2)
Våtrom: Bad, 1. etasje - Overflater	- riss/sprekker i flisfuger (TG 2) - misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge (TG 2) - vindu er noe fuktskadet. (TG 2) - baderomsdør er noe fuktskadet. (TG 2)
Våtrom: Bad, 1. etasje - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Bad, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - jordingsledning er ikke tilkoblet sluket. (TG 2)
Våtrom: Bad, 1. etasje - Sanitærutstyr	- fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2) - manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom: Bad, 1. etasje - Ventilasjon	- manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2) - kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2) - ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft. (TG 2)
Innerdører	Innerdører er slitte.

Overflater på innvendige gulv	Det er enkelte glipper i laminat gulv. Det er noe knirk i gulv enkelte steder.
Overflater på innvendige vegger	Det er noe slitte overflater. Slitasjen er hovedsakelig av kosmetisk betydning.
Overflater på innvendige himlinger	Det er noe slitte overflater. Det er enkelte riss/små sprekker i himlinger.
Halvpart av dobbelgarasje	Garasjen fremstår i noe dårlig forfatning. Det er løs betong og forvitring i garasjegulvet. Det er fukt nederst i vegger. Takpapp er ufagmessig montert med synlige pappspikre.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	2.10.2026	Rapportdato:	19.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Krishnavern Puvanentheran	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Puvanentheran Pulentheran	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no
Tittel:	Tømrermester	Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak
Profesjonsansvarsforsikring:	Fremtind		

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Informasjon om boligen

Adresse:	Vestaveien 58 C, 1476 Rasta		
Kommunenr: 3222	Gårdsnr: 104	Bruksnr: 502	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: 1983 - Iflg. midlertidig brukstillatelse.
Boligtype:	Enebolig		

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger i lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende- og stående panel. Saltak i treverk, tekket med profilerte plater. Etasjeskiller er trebjelkelag.

5. 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 byggteknisk 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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	177	169	8	0	81
Halvpart av dobbelgarasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	**194**	**169**	**25**	**0**	**81**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**88**	**80** Trappegang, gang, 2 boder, bad, 2 soverom, kjellerstue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,32 m - ca 2,38 m.	**8** Utebod.	**-**	**50**
1. etasje	**89**	**89** Vindfang, bad, 2 soverom stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,37 m.	**0**	**-**	**31**
Totalt m²	**177**	**169**	**8**	**0**	**81**

Bygning: Halvpart av dobbelgarasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	**17**	**0**	**17** Garasje.	**-**	**-**
Totalt m²	**17**	**0**	**17**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
Utover ovennevnte areal er det:
Felles terrasse over boder. Ikke målbart areal i henhold til NS-3940.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
U. etasje: Hobbyrom er nå kjellerstue. Wc er noe utvidet og er nå bad. Vaskerom er nå kjøkken. Det er satt inn vindu i sport/redskapsbod og er nå soverom. En vegg i gang er fjernet og en ny vegg er satt opp. Terrasse er utvidet. 1. etasje: Veranda er utvidet. Vegg i entré er fjernet.	
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?	**Nei**
Midlertidig brukstillatelse er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Det mangler håndløpere på en side i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp. Det er for store åpninger i trapperekkverk. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Åpninger i trapperekkverk anbefales å gjøres mindre eller tettes.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Felles takterrasse over uteboder: Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Rekkverk er ikke utformet slik at klatring i tilstrekkelig grad forhindres. Forholdet medfører økt risiko for fallulykker. Det er for store åpninger i rekkverket. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller krav til sikker utforming og hindrer klatring, samt å etablere en tilfredsstillende rekkverkshøyde.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Det er ikke montert snøfangere på tak. Manglende snøfangere kan medføre risiko for at snø og is faller ned og kan skade personer eller gjenstander. Det anbefales å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snø- og isras.	

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Ja**

Det er ikke etablert stige for feiing og tilsyn av skorstein. Manglende sikker adkomst kan medføre at feiing og tilsyn ikke kan utføres på en forsvarlig måte. Det anbefales å etablere nødvendig og forskriftsmessig adkomst for feiing og tilsyn.

Støttemur for gangvei:

Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare.
Rekkverk er ikke utformet slik at klatring i tilstrekkelig grad forhindres. Forholdet medfører økt risiko for fallulykker.
Det er for store åpninger i rekkverket. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.
Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller krav til sikker utforming og hindrer klatring, samt å etablere en tilfredsstillende rekkverkshøyde.

6.2 Grunnmur og fundament TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Skader på overflater
- Det er noe sprekker og avskalling av murpuss.

Oppsummering **TG-2**

Det er noe sprekker og avskalling av murpuss. Dette kan utvikle seg og medføre fuktinntrenging.
Det anbefales at sprekker og pussavskalling på grunnmur utbedres.

6.3 Fuktsikring og drenering TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Målt kritisk fuktnivå i overflater, uten konstaterte skader
- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gir økt usikkerhet for funksjon og restlevetid. Mangelfull funksjon kan medføre fuktinnsig og fuktrelaterte skader i grunnmur og innvendige konstruksjoner. Fuktsikring og drenering anbefales vurdert oppgradert.
Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan medføre økt fuktbelastning på kjellergulv og kjellervegger og innebærer risiko for fuktrelaterte skader over tid.

6.4 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng	**Innredet**

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i bod, og det ble målt fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger.

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon, da eventuell fuktpåvirkning fra grunn og grunnmur kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger utgjør en ugunstig konstruksjon.
Det ble målt fukt (ca 22 %) i utlekting i kjellerbod. Registrerte fuktverdier kan medføre økt fuktbelastning på kjellervegg og innebærer risiko for fuktrelaterte skader over tid. Ytterligere undersøkelser anbefales.

6.5 Terrengforhold — TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Flatt terreng / fall inn mot boligen

Oppsummering **TG-3**

Boligen ligger i noe skrånende terreng. På oversiden av boligen faller terrenget stedvis inn mot grunnmuren. Terrengfall inn mot grunnmuren kan føre til at overflatevann samles langs kjellerveggen og medfører økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere fall fra grunnmuren på oversiden av boligen, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

6.6 Forstøtningsmur: For gangvei — TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Avskalling / skader i muren

Oppsummering **TG-3**

Støttemuren har avskallinger og skader. Skadene kan medføre gradvis nedbrytning av betongen og redusert bestandighet over tid. Skadene bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer gjennomføres.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

6.7 Forstøtningsmur: Liten støttemur — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Mindre riss / sprekker i muren
- Mindre skjevheter

Oppsummering **TG-2**

Støttemuren er noe skjev og har enkelte små sprekker. Skjevheter og sprekker kan skyldes bevegelser i muren og kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på eventuell utvikling av skjevheter og sprekker. Ved videre utvikling bør behovet for utbedring vurderes.

6.8 Forstøtningsmur: For nabotomt — TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Store sprekker i muren
- Vesentlig konstruksjonssvikt i forstøtningsmuren

Oppsummering — TG-3

Støttemuren er oppført av lettbetongblokker. Konstruksjonen vurderes som lite egnet til å motstå jordtrykk. Det er registrert store sprekker og vesentlige skjevheter i muren. Sprekkene og skjevhetene tyder på redusert stabilitet. Det er risiko for ytterligere forskyvninger og i verste fall sammenbrudd. Støttemuren anbefales erstattet med en konstruksjon som er dimensjonert for å holde tilbake terrenget.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.9 Yttervegg og fasade — TG-2

Type fasade/kledning	**Liggende kledning, Stående kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Slitasje i overflatebehandlingen
- Avvik ved utførelse av innfesting av kledning
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering — TG-2

Luftingen bak kledningen er mangelfull, overflatebehandlingen er slitt, og det er avvik ved innfestingen. Det mangler også musetetting i nedkant av kledningen enkelte steder.
Mangelfull lufting og slitt overflatebehandling kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner. Avvik ved innfestingen kan medføre redusert stabilitet i kledningen, mens manglende musetetting gir risiko for at skadedyr kommer inn bak kledningen.
Det anbefales å utbedre mangelfull innfesting og etablere musetetting der dette mangler. Overflatebehandlingen bør fornyes ved behov. Luftingen bak kledningen bør forbedres ved eventuell utskifting av kledningen.

6.10 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Malt profilert ytterdør er fra 2021. Balkongdør er fra 2021. Ett glass i et stuevindu er skiftet i 2015.**

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.
Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarmer.
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm.
Malt profilert ytterdør med trekarm.

Registrerte avvik

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Malt profilert ytterdør er slitt.
- En god del vinduer subber i karm.

Oppsummering **TG-2**

Den malte profilerte ytterdøren er slitt. Overflatebehandling anbefales fornyet ved behov.
En god del vinduer subber i karm, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid.
Det anbefales at noen vinduer justeres.
Det anbefales løpende vedlikehold og utskifting av dører og vinduer etter behov.

6.11 Balkong, terrasse, platting: Overbygd veranda TG-2

Type	Annet
Overbygd veranda	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Ukjent.

Beskrivelse

Overbygd veranda i treverk. Størrelse ca 31 m².

Registrerte avvik

- Skjevheter i konstruksjonen
- Det er noe malingsavflassing på rekkverk.
- Det er noe skjevheter i underliggende bæresøyler, samt glippe mellom bærebjelker.

Oppsummering **TG-2**

Det er noe malingsavflassing på rekkverk. Overflatebehandlingen bør fornyes ved behov for å beskytte treverket mot fuktpåvirkning.
Det er registrert skjevheter i underliggende bæresøylene og glipper mellom bærebjelkene under verandaen. Forholdene kan medføre redusert stabilitet i bærekonstruksjonen.
Det anbefales å undersøke forholdene nærmere og utbedre eventuelle mangler.

6.12 Balkong, terrasse, platting: Felles takterrasse over uteboder TG-3

Type	Terrasse

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Terrasse med tregulv.

Registrerte avvik

- Funksjonssvikt i tettesjiktet (lekkasje)
- Det er spraymalingsmerker i terrassebord.

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-3**

Det er påvist lekkasje i undertaket over uteboden. Terrassegulvet begrenser muligheten for å kontrollere oppbygningen av konstruksjonen.
Lekkasjen har medført fuktskader i undertaket og tilstøtende konstruksjoner.
Årsaken til lekkasjen bør undersøkes, og nødvendige utbedringer gjennomføres. Det anbefales også å undersøke om det har oppstått ytterligere følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.13 Balkong, terrasse, platting: Terrasse, U. etasje — TG-2

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Terrasse med tregulv. Størrelse ca 49 m².

Registrerte avvik

- Det er noe malingsavflassing.

Oppsummering **TG-2**

Det er noe malingsavflassing. Overflatebehandlingen bør fornyes ved behov for å beskytte treverket mot fuktpåvirkning.
Terrassen er noe slitt. Slitasjen kan medføre behov for vedlikehold og overflatebehandling over tid.

6.14 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige.

Registrerte avvik

- Fuktmerker på innvendige overflater
- Usikkert om lufting av takkonstruksjonen er ivaretatt
- Redusert/begrenset lufting av takkonstruksjonen
- Det er registrert gjennomgående skruer i (bordtak/rupanel) og ned i kaldtloft.
- Det er registrert svertesopp/muggsopp på taksperrer, undertak og i utvendig panel.

Oppsummering — **TG-2**

Begrenset inspeksjon av kaldtloft pga. opplagrede gjenstander.
Det er mangelfulle luftespalter i undertak på kaldtloftet. Mangelfulle luftespalter gir redusert lufting og uttørking av takkonstruksjonen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader over tid.
Det er registrert svertesopp/muggsopp på taksperrer, undertak og i utvendig panel. Soppvekst kan indikere fuktbelastning over tid og kan medføre risiko for videre utvikling og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert gjennomgående skruer i (bordtak/rupanel) og ned i kaldtloft. Eksponerte skruerr kan gi lokal kondens på metall og utgjøre en fysisk risiko ved ferdsel.

6.15 Taktekking — TG-1

Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**

Oppsummering — **TG-1**

6.16 Renner og nedløp — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent.**

Registrerte avvik

- Nedbøyning/svai i takrenner (mindre deformasjon)
- Det er ikke montert utkast på enkelte taknedløp.

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke montert utkast på enkelte taknedløp, noe som medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å montere utkast på taknedløpene for å lede vann bort fra grunnmuren.
Det er en nedbønying/svai i en takrenne. Skjevheten kan påvirke vannavrenningen. Det anbefales å rette opp takrennen ved behov.

6.17 Skorstein over tak TG-2

Inspisert fra	**Fra bakken**

Visuell kontroll av skorstein over tak er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent.**

Registrerte avvik

- Det er registrert avflassing av overflatebehandlingen på pipebeslaget.

Oppsummering **TG-2**

Skorsteinens høyde i forhold til tak og møne er ikke kontrollert.
Pipe er beslått.
Det er registrert avflassing av overflatebehandlingen på pipebeslaget. Dette kan gjøre beslaget mer utsatt for korrosjon og redusere levetiden dersom forholdet ikke utbedres.
Overflatebehandlingen anbefales utbedret ved behov.

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Peisovn i stue.

Registrerte avvik

- Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd.

Oppsummering	TG-2

Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd. Alder medfører økt risiko for behov for vedlikehold og utbedringer.

6.19 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, granitt benkeplate, integrert stekeovn, gasstopp, kjøleskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og plater mellom overskap og benkeplate.

Registrerte avvik

- Kjøkkeninnredning er noe slitt og fuktskadet.
- Stålfolie på plater bak gasstopp "buler".
- Det er ikke etablert ventilasjon ved gassflaske plassert i kjøkkeninnredningen.

Oppsummering overflater og innredning	TG-3

Kjøkkeninnredning er noe slitt og fuktskadet. Fuktskadene kan medføre videre skade på innredningen og redusert levetid. Det anbefales å utbedre eller skifte skadde deler ved behov.
Stålfolie på plater bak gasstopp "buler". Dette gir redusert overflatekvalitet og kan tyde på at folien har løsnet fra underlaget. Dette anbefalles utbedret ved behov.
Det er gasstopp med gassflaske plassert i kjøkkeninnredningen. Skapet har ikke ventilasjon ved gulvnivå. Manglende ventilasjon kan medføre at propan samler seg i skapet ved en eventuell gasslekkasje, med fare for brann og eksplosjon.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon ved gulvnivå eller flytte gassflasken til en egnet plassering.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent.**

Registrerte avvik

- Ventilasjonsrør er ikke festet til ventilator.
- Ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft.

Oppsummering avtrekk	TG-2

Ventilasjonsrøret er ikke festet til ventilatoren, noe som kan medføre at matos og fuktig luft ikke ledes tilfredsstillende ut i ventilasjonskanalen.
Ventilasjonsrøret anbefales tilkoblet og forsvarlig festet til ventilatoren.
Ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft. Fuktig luft tilføres kaldloftet og medføre kondens og fuktskader. Det anbefales å føre ventilasjonsrøret ut i friluft.

6.20 Kjøkken: U. etasje

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Kjøkken er fra 2023.**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator, opplegg for vaskemaskin og laminatplater over benkeplate.

Registrerte avvik

- Det er enkelte hakk og merker i innredning.
- Det er ujevne skjøter på laminatplater over benkeplate.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Det er enkelte hakk og merker i innredning. Slitasjen kan medføre behov for vedlikehold og overflatebehandling over tid.
Det er ujevne skjøter på laminatplater over benkeplate. Dette er hovedsakelig av kosmetisk betydning.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ventilator er fra 2023.**

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet har omluftsvifte med kullfilter og har ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri.
Omluftsvifte med kullfilter renser deler av matos og lukt gjennom filteret, men fører ikke fuktig luft ut av boligen.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri dersom dette lar seg gjennomføre.

6.21 Innvendig trapp — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Knirk i større deler av trappen
- Trapp er slitt.

Oppsummering **TG-2**

Trapp er slitt. Slitasjen påvirker trappens utseende og overflate. Det anbefales vedlikehold eller utbedring ved behov.
Det er noe knirk i trappen, noe som gir redusert brukskomfort.
Årsaken til knirk bør undersøkes, og nødvendige utbedringer gjennomføres ved behov.

6.22 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Enkelte nye avløpsrør i 2023.**

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørenes alder gir usikkerhet om fremtidig funksjon og medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Utskifting bør påregnes på sikt.

6.23 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Enkelte nye vannrør i 2023.**

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

De opprinnelige kobberrørene har nådd en alder som gir økt usikkerhet for fremtidig funksjon. Eldre vannrør kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
Utskifting bør påregnes på sikt.

6.24 Elektrisk

Beskrivelse

Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 Amp.
4+6+16 kurser.
Overspenningsvern.
El.billader.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det har vært el. tilsyn i 2026.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Det ble registrert 20 avvik.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Avvikene er utbedret, og det foreligger dokumentasjon på dette.

Oppsummering

Vurderingen bygger på opplysninger fra el-tilsynet og fremlagt dokumentasjon på utbedring av registrerte avvik. Det er ikke foretatt en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget som del av denne tilstandsrapporten. Feil eller mangler som ikke ble avdekket ved tilsynet, eller som har oppstått senere, kan fortsatt forekomme.

6.25 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	**198 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2005**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Registrerte avvik

- Berederen er ikke lekkasjesikret
- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel, og restlevetiden er usikker.
Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.
På grunn av berederens alder er det økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet. Ved en eventuell lekkasje kan vann føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner dersom det ikke fanges opp og ledes til avløp.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring med avrenning til avløp. Utskifting av varmtvannsberederen bør påregnes på grunn av alder og usikker restlevetid.

6.26 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Varmepumpen er fra 2018.**

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft.

Oppsummering	TG-1

6.27 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik

- Rom mangler avtrekk
- Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører
- Enkelte vinduer og veggventiler mangler spalteventiler/klafflokk.
- Ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft.

Oppsummering	TG-2

Det er ikke registrert ventilasjon i innvendig bod i underetasjen. Manglende ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting. Det anbefales å etablere ventilasjon ved behov.
Det er ikke etablert luftespalter i innvendige dører for overstrømning av luft mellom rommene. Dette kan medføre redusert luftutskifting. Det anbefales å etablere luftespalter ved behov.
Enkelte vinduer og veggventiler mangler spalteventiler/klafflokk. Tilluften kan dermed ikke reguleres. Det anbefales å montere spalteventiler/klafflokk ved behov.
Ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft. Fuktig luft tilføres kaldloftet og medføre kondens og fuktskader. Det anbefales å føre ventilasjonsrøret ut i friluft.

6.28 Våtrom: Bad, U. etasje

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2023

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Oppsummering overflater	**TG-1**

Fallforhold

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold	**TG-2**

Det er litt for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel på bad. Dette kan medføre ved en eventuell vannlekkasje fra servant, vaskemaskin osv. at vannet vil kunne komme ut i naborom. Det anbefales å etablere en oppkant ved baderomsdør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Plast
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Registrerte avvik

- Manglende/utilstrekkelig tilluft
- Ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft.

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov, noe som begrenser luftgjennomstrømningen til avtrekk og medfører redusert ventilasjon i rommet. Det anbefales å etablere en noe større luftespalte under døren.
Ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft. Fuktig luft tilføres kaldloftet og medføre kondens og fuktskader. Det anbefales å føre ventilasjonsrøret ut i friluft.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det ble foretatt hulltaking mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i tilliggende konstruksjon.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.29 Våtrom: Bad, 1. etasje

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent.**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flisfuger
- Misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge
- Vindu er noe fuktskadet.
- Baderomsdør er noe fuktskadet.

Oppsummering overflater	TG-2

Det ble observert enkelte små riss i flisfuger. Rissene kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på om rissene utvikler seg.
Det er noe svertesopp/muggsopp i silikonfuger ved servant. Forholdet er hovedsakelig av estetisk betydning. Det anbefales å fjerne og erstatte silikonfugene.
Vindu er plassert i dusjsonen. Vinduet utsettes for direkte vannbelastning, med økt risiko for fuktinntrengning. Det anbefales å beskytte vinduet mot direkte vannsprut.
Vindu er noe fuktskadet. Fuktskadene kan utvikle seg over tid. Det anbefales å utbedre skadene ved behov.
Baderomsdør er noe fuktskadet. Fuktskadene kan utvikle seg over tid. Det anbefales å utbedre skadene ved behov.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel på bad. Dette kan medføre ved en eventuell vannlekkasje fra servant, vaskemaskin osv. at vannet vil kunne komme ut i naborom. Det anbefales å etablere en oppkant ved baderomsdør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk	**Stålsluk**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Jordingsledning er ikke tilkoblet sluket.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Jordingsledning er ikke tilkoblet sluket. Manglende tilkobling kan medføre redusert elektrisk sikkerhet. Det anbefales at elektriker kontrollerer og utbedrer forholdet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**

Registrerte avvik

- Fuktskade/svelling i baderomsinnredning
- Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. Det anbefales å undersøke om sisternekonstruksjonen kan sikres slik at eventuell lekkasje synliggjøres på badet.
Servantskap er fuktskadet. Fuktskadene kan utvikle seg over tid. Det anbefales å utbedre eller skifte servantskapet ved behov.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Manglende/utilstrekkelig tilluft
- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)
- Ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft.

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima. Det anbefales å montere en elektrisk vifte.
Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov, noe som begrenser luftgjennomstrømningen til avtrekk og medfører redusert ventilasjon i rommet. Det anbefales å etablere en noe større luftespalte under døren.
Ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft. Fuktig luft tilføres kaldloftet og medføre kondens og fuktskader. Det anbefales å føre ventilasjonsrøret ut i friluft.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det ble foretatt hulltaking mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i tilliggende konstruksjon.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.30 Innerdører TG-2

Beskrivelse

Malte glatte innerdører og malte profilerte innerdører.

Oppsummering	TG-2

Innerdører er slitte. Slitasjen kan medføre redusert levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte innerdører ved behov.

6.31 Overflater på innvendige gulv TG-2

Beskrivelse

Laminat og fliser.

Oppsummering	TG-2

Det er enkelte glipper i laminatgulv. Glippene kan utvikle seg ved bevegelser i gulvet.
Det er noe knirk i gulv enkelte steder. Knirk kan oppleves som sjenerende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre glippene ved behov.
Knirk i gulv kan utbedres ved behov.

6.32 Overflater på innvendige vegger — TG-2

Beskrivelse

Malte flater, malt strie og malt panel.

Oppsummering — **TG-2**

Det er noe slitte overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overflatebehandle vegger ved behov.

6.33 Overflater på innvendige himlinger — TG-2

Beskrivelse

Malte plater, malt panel, takess og malte flater.

Oppsummering — **TG-2**

Det er noe slitte overflater. Slitasjen er hovedsakelig av kosmetisk betydning.
Det er enkelte riss/små sprekker i himlinger. Sprekker er hovedsakelig av kosmetisk betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overflatebehandle himlingene ved behov.

6.34 El. varme

Beskrivelse

Det er varmekabler på bad i u etasje, bad i 1. etasje og på ett soverom i u. etasje.
Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

6.35 Halvpart av dobbelgarasje — TG-2

Beskrivelse

Støpt betongdekke.
Oppført i trebindingsverk med stående panel.
Saltak i tre, tekket med papp.
Leddport med motor, fra 2021.

Oppsummering TG-2

Garasjen fremstår i noe dårlig forfatning. Det må påregnes vedlikehold og utbedringer.
Det er løs betong og forvitring i garasjegulvet. Videre forvitring kan medføre økte skader i betongoverflaten.
Det er fukt nederst i vegger. Fukt kan medføre råte og skader i trekonstruksjonen. Det anbefales å undersøke årsaken og utbedre forholdet.
Takpapp er ufagmessig montert med synlige pappspikre. Innfestingen kan medføre økt risiko for vanninntrenging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre forholdene i garasjen ved behov.

6.36 Bod i u. etasje

Beskrivelse

Bod med innredning, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

6.37 Utebod TG-3

Beskrivelse

Støpt betongdekke.
Oppført i mur og trebindingsverk med liggende panel.
Flatt tak i tre, tekket med papp.
Malt boddør.

Oppsummering TG-3

Begrenset inspeksjon av utebod pga. opplagrede gjenstander.
Uteboden fremstår i dårlig forfatning. Det må påregnes vedlikehold og utbedringer.
Boddør er noe skadet. Døren har redusert restlevetid. Det anbefales å skifte døren.
Det er påvist lekkasje i undertaket. Terrassegulvet begrenser muligheten for å kontrollere oppbygningen av konstruksjonen. Lekkasjen har medført fuktskader i undertaket og tilstøtende konstruksjoner. Årsaken til lekkasjen bør undersøkes, og nødvendige utbedringer gjennomføres.
Det anbefales også å undersøke om det har oppstått ytterligere følgeskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre forholdene i uteboden ved behov.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pulentheran Puvanantheran	9578-5999-4-1235210	2026-10-02 15:50:06
Krishnavern Puvanentheran	9578-5995-4-4236043	2026-10-02 15:48:19

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. okt. 2026

Oppdragsnummer
5-0482/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vestaveien 58C, 1476 RASTA

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Krishnavern Puvanentheran, Puvanentheran Pulentheran

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. november 2009

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, privat forsikring
Polisenummer: 4893433
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eika Forsikring

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eika Forsikring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hos Eika Forsikring

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fettern vår har malt og hjulpet oss med tømmer/snekker arbeid han har 20 års erfaring

---

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

Nei

Eventuell kommentar: nei

---

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: Assemblin og Norsk elektro as

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022/2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mr elektro

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fettern vår som har erfaring fra i 20 år

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Derfor forsikring utbedret dette i 2021/2022

---

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: Vært i en av soverommet fikset

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke godkjent

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke godkjent

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Prøvd å selge tidligere så skal ligge der ja

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2023

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0482/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Krishnavern Puvanentheran	**2026-10-02**	**Pulentheran Puvanantheran**	**2026-10-02**

Identifikasjon

Krishnavern Puvanentheran

Identifikasjon

Pulentheran Puvanantheran

Signicat

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

Utskriftsdato: 02.10.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestaveien 58C, 1476 RASTA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 585 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1982004
Navn	Røykås søndre del, del I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.07.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9288/1982004_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 585 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

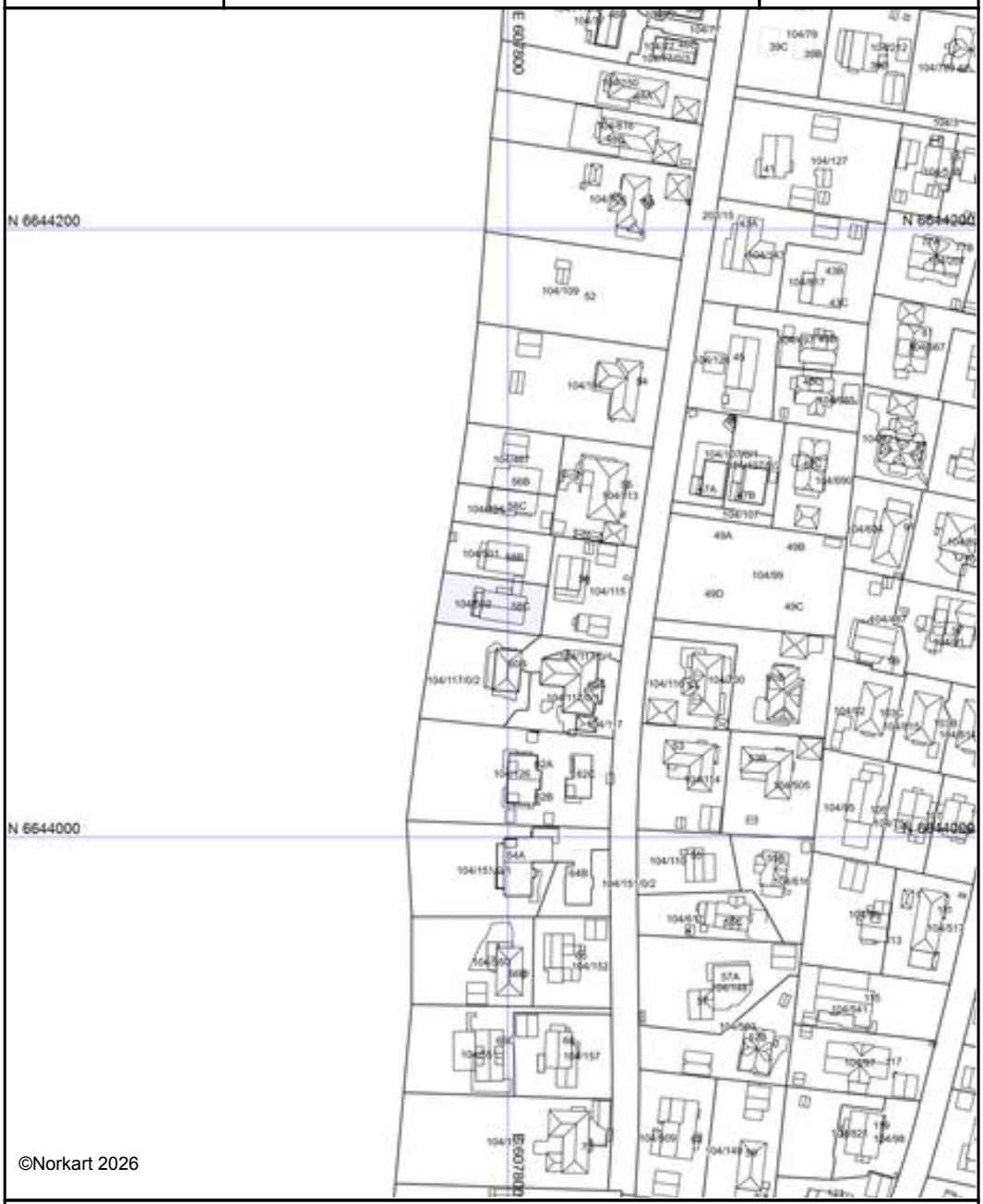
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/502
Adresse: Vestaveien 58C
Utskriftsdato: 02.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

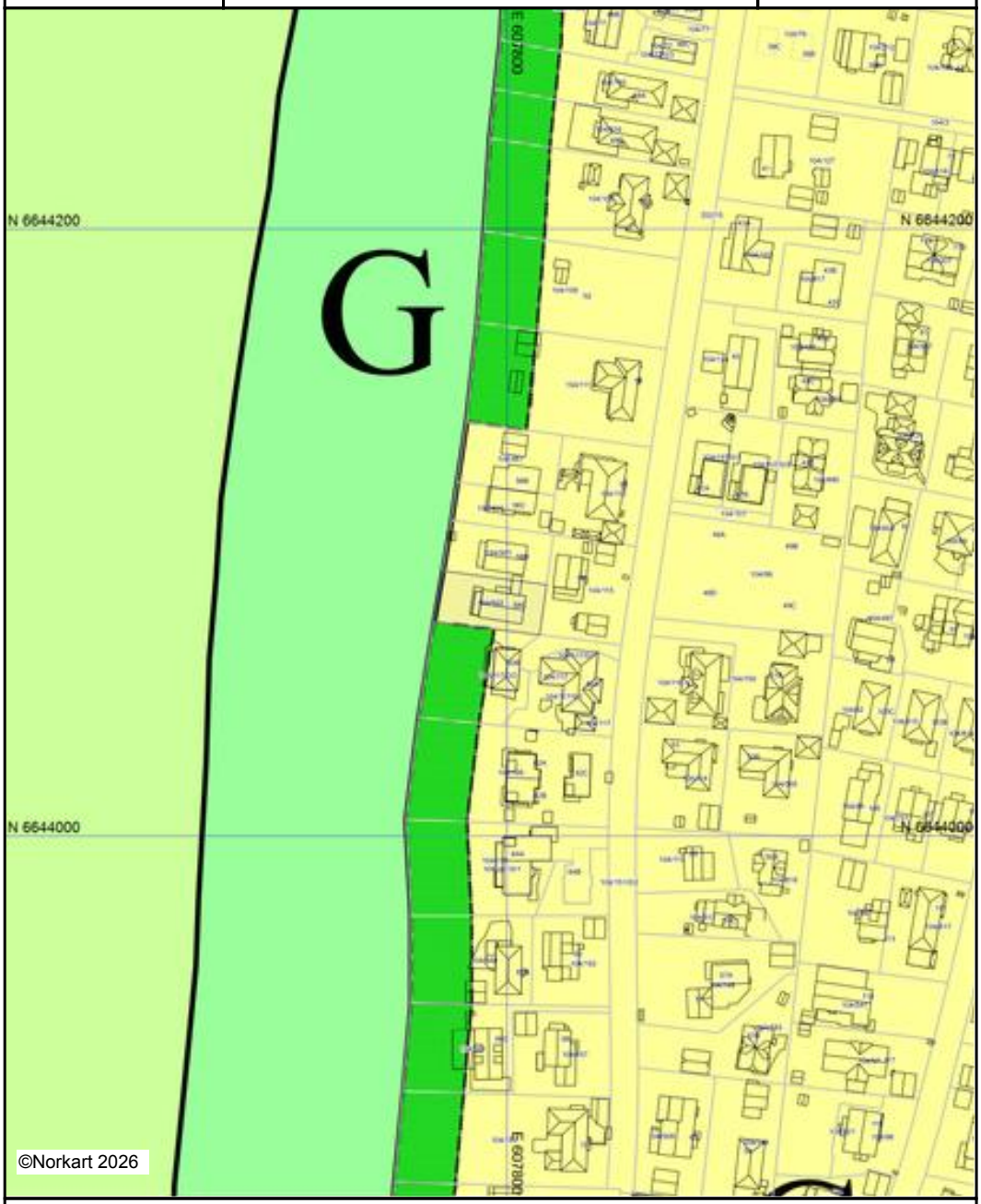
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/502
Adresse: Vestaveien 58C
Utskriftsdato: 02.10.2026
Målestokk: 1:2000

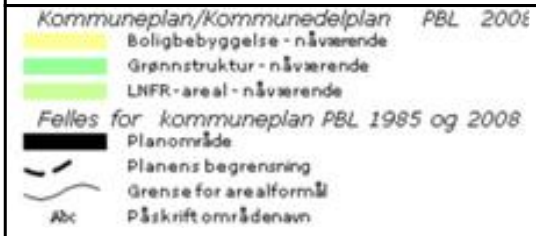
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



41-4-05
RØYKÅS – SØNDRE DEL – DEL I

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØYKÅS - SØNDRE DEL
REG NR 41-4-05. LØRENSKOG KOMMUNE

§ 1

a. Innenfor planens begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningsloven med vedtekter for Lørenskog kommune.

b. Bygningsrådet kan, når særlige grunner foreligger gi dispensasjon fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 2
(Utgår - kfr. kom. plan)

a. Ved deling og/eller bygging skal det påses at:

-frittliggende bolig får tomt på min. ca 750 m²

-Sammenhengende eneboliger, tomannsboliger og rekkehus enhetsvis får tomt på min. ca 600m²

b. Bebygget grunnflate kan være inntil 15 % netto tomteareal for 2-etasjes hus og inntil 20 % av netto tomteareal for 1-etasjes hus.

c. Hus hvor det kan innredes til rom for varig opphold i kjeller eller på loft regnes som toetasjes.
I hus regnet som toetasjes skal det ikke i tillegg kunne innredes til rom for varig opphold i kjeller eller på loft.

d. Frittliggende garasje på inntil 25 m² pr. bolig kan settes opp i tillegg til huset. Garasjerom utover de 25 m² regnes med i bebygget grunnflate.

§ 3

Bygningssjefen kan, når særlige forhold tilsier det, gi dispensasjon for oppføring av garasjer foran byggegrense mot vei.

Hvor dispensasjon gis etter denne paragraf skal utkjøring fra garasjen anlegges parallelt med veien og snuplass opparbeides på egen grunn.

§ 4

a. Ved deling og/eller bygging skal det tas hensyn til at fremtidige parseller skal ha felles avkjørsel fra henholdsvis Østaveien eller Vestaveien. Det bør anlegges felles garasje-/parkeringsplass og avkjørsel for flere eiendommer.

b. Turveitracé kan godkjennes som avkjørsel for tilgrensende eiendommer på betingelse av at brukeren forplikter seg til ikke å vanskeliggjøre bruken som turvei ved ugunstig planering eller snøbrøyting.

§ 5

Eksisterende trær bør i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 6

Friområde kan bebygges med lokaler for grendehus, barnehage eller parktantevirksomhet dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for bruken av området som lekeplass/idrettsplass.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 16.06.1982
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 28.07.1982

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 2 i disse reguleringsbestemmelsene.

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5554174
Pinkode	5192
Dokumentdato	19.10.2026
Kontrolldato	18.08.2026
Målernummer	7359992904511947
Inspektør	Tore Johnsen
Nettkunde	Puvanentheran Pulentheran

Puvanentheran Pulentheran
Vestaveien 58C
1476 RASTA

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 18.08.2026 i Vestaveien 58C, 1476 RASTA.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5554174.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Frank Thoresen
Avd. leder

Utskriftsdato: 02.10.2026

Eiendomsinformasjon

Kommune	3222 RASTA
Matrikkelnummer	3222-104/502/0/0
Adresse	Vestaveien 58C

Elektrisk anlegg med tilsynsinformasjon

Anleggsadresse	Vestaveien 58C
Siste tilsyn	18.08.2026
Neste tilsyn	Ikke planlagt

Aktivtetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Kontroll av utvidelse	18.08.2026	Åpen	20	20

Neste aktivitet

Ingen kommende tilsyn registrert.

Åpne avvik

Objekt	Feilkode	Avvik
Sikringsskap	109210105	Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. FEL § 21
Sikringsskap	109200101	Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. FEL § 20
Vaskerom	109200105	Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. FEL § 20
Garasje	109280102	Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. FEL § 28
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109190106	Tilkopling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. FEL § 19
Etablering av nytt sikringsskap, samt	109280105	Kabelinnføring i utstyr/anleggsdel var ikke i samsvar med gjeldende krav. FEL § 28

Postadresse
Elvia AS
Postboks 4100
2307

Hovedkontor
Vangsvegen 73

2317

Kontakt
tilsyn@elvia.no
21495067

Objekt	Feilkode	Avvik
Installasjon i hybel		
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109320101	Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. FEL § 32
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109320101	Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. FEL § 32
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109280103	Utstyr/anleggsdel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning. FEL § 28
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109280102	Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. FEL § 28
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109220100	Anlegget ga ikke beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. FEL § 22
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109170100	Det var ikke tilfredsstillende tilgang til utstyr/anleggsdel. FEL § 17
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109100100	Det var brukt andre løsninger enn det som er anbefalt i veiledning til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og tilhørende normer uten at det var dokumentert tilsvarende sikkerhetsnivå. FEL § 10
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109320101	Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. FEL § 32
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109120105	Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom. FEL § 12
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109120100	Det var ikke gjennomført sluttkontroll av anlegget. FEL § 12
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109130101	Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget. FEL § 13
Etablering av nytt sikringsskap, samt Installasjon i hybel	109120101	Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. FEL § 12

Postadresse
Elvia AS
Postboks 4100
2307

Hovedkontor
Vangsvegen 73

2317

Kontakt
tilsyn@elvia.no
21495067

Objekt	Feilkode	Avvik
Balkong	109280102	Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. FEL § 28
Balkong	109210109	Stikkontakt manglet jordforbindelse. FEL § 21

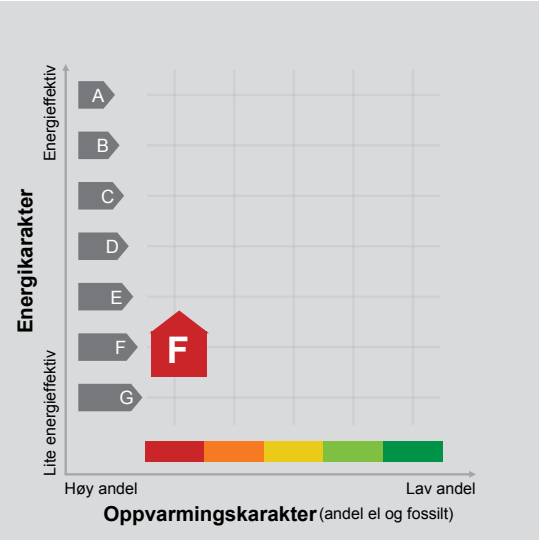
Forbehold
Opplysningene på denne siden er utlevert av Det lokale eltilsynet (DLE) i medhold av offentleglova § 3. Informasjonen er en forenklet fremstilling av tilsynsresultatet og angir hvorvidt det foreligger registrerte avvik med pålegg om retting. Den gir ikke en fullstendig gjengivelse av tilsynsrapporten eller alle detaljer fra kontrollen.

Opplysningene publiseres slik de er mottatt fra DLE, uten garanti for fullstendighet, nøyaktighet eller oppdateringsgrad. Dersom det ønskes komplett tilsynsrapport eller ytterligere dokumentasjon/informasjon, kan DLE kontaktes på tilsyn@elvia.no.

DLE gjennomfører stikkprøvebaserte tilsyn i henhold til retningslinjer fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Slike kontroller innebærer ikke en uttømmende gjennomgang eller en fullstendig godkjenning av det elektriske anlegget. For en grundigere vurdering, anbefales det å engasjere en registrert elektrovirksomhet.

ENERGIATTEST

Adresse	Vestaveien 58C
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	502
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150677696
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	978eb83c-b49e-4daf-bee2-c7a8933fac8e
Dato	18.09.2023



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Puvanentheran Pulentheran
Vestaveien 58 C
1476 RASTA

Avregning

Elvia AS	- 915,38 kr
Nettobeløp	-1 131,48 kr
MVA	*216,10 kr*
Til gode	**- 915,38 kr**

Detaljer begynner på neste side

Elvia AS

Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	10234248
Fakturanummer	42685914
Fakturadato	01.10.2026

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

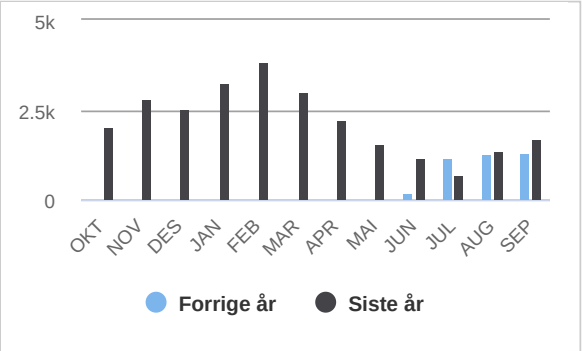
Finn mer informasjon om:

Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Norgespris:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.

Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992904511947
Adresse	Vestaveien 58 C
Beskrivelse	RG 3
Målepunkt-ID	707057500032646093
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	25 883 kWh
Strømleverandør	Vibb AS



Maks effekt	Dato	Tid
8.196 kW	28.09.2026	kl. 18:00
8.791 kW	22.09.2026	kl. 19:00
9.199 kW	09.09.2026	kl. 16:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **8,729 kW**. For mer informasjon, se Min side*

Standard nettleie

Volum Vestaveien 58 C

Periode	Type	Forbruk	Avlesningsmåte
01.09.26 - 01.10.26	Energi	1681.623 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

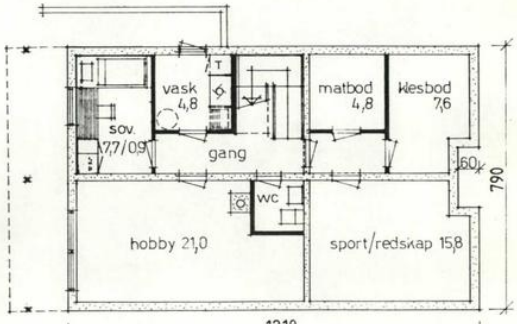
Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Energiledd hverdag; 06-22	01.09.26-01.10.26	883,224 kWh	28,99 øre/kWh	25.00	256,05	64,01	320,06
Energiledd Natt og Helg	01.09.26-01.10.26	798,399 kWh	16,99 øre/kWh	25.00	135,65	33,92	169,57
Norgespris	01.09.26-01.10.26	-1681,623 kWh	1,1869 kr/kWh	0.00	-1 995,89	0,00	-1 995,89
Fastledd 5 - 10 kW	01.09.26-01.10.26	1 mnd	336,00 kr/Mnd	25.00	336,00	84,00	420,00
Elavgift	01.09.26-01.10.26	883,224 kWh	7,13 øre/kWh	25.00	62,97	15,75	78,72
Energifondet	01.09.26-01.10.26	883,224 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	8,83	2,20	11,03
Elavgift	01.09.26-01.10.26	798,399 kWh	7,13 øre/kWh	25.00	56,93	14,23	71,16
Energifondet	01.09.26-01.10.26	798,399 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	7,98	1,99	9,97
			Totalt		-1 131,48	216,10	**- 915,38**

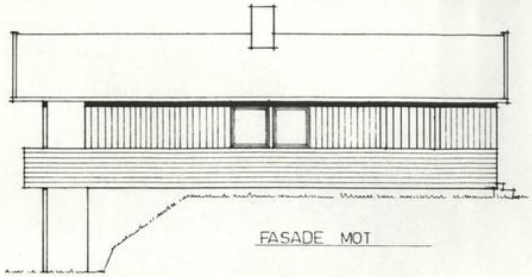
Fra 1. november oppdateres standardvilkårene. Se elvia.no/avtaler



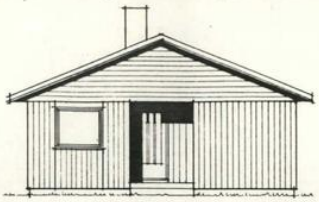
HOVEDPLAN



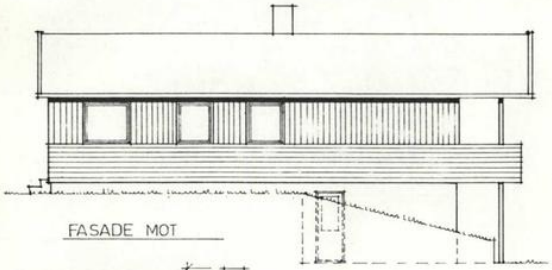
KJELLERPLAN



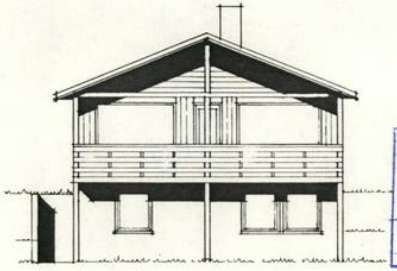
FASADE MOT



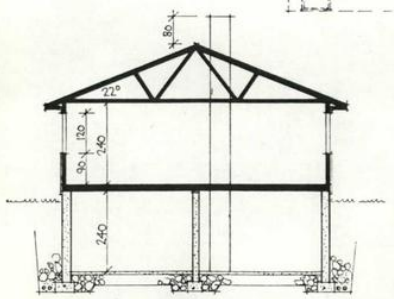
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
3/5 1982

L Bsj. jnr. 461/82

Rev. 26-1-82 sL

	15 CM ISOLASJON I YTTERVEGG
HUSB. REG. NR. 109-78	Leverandør: Bygg-Service A/S, Sørumsand
G. NR. B. NR.	Byggherre: Tom Lien
Grunnflate = 94,6 m²	**TYPE 100-3 +**
Leieareal h. plan = 84,1 m²	PLANER SNITT OG FASADER — Dato: 30.12.76 sL; Rev. 15-3-81 sL; Skala 1:100
" " kjeller = 15,8 "	
= 99,9 m²	VESTLANDSHUS A/S ÅLESUND

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

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr.:	104	Bnr.:	502	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Vestaveien 58C, 1476 RASTA**						

Foreligger heftelser med legalpant: Nei

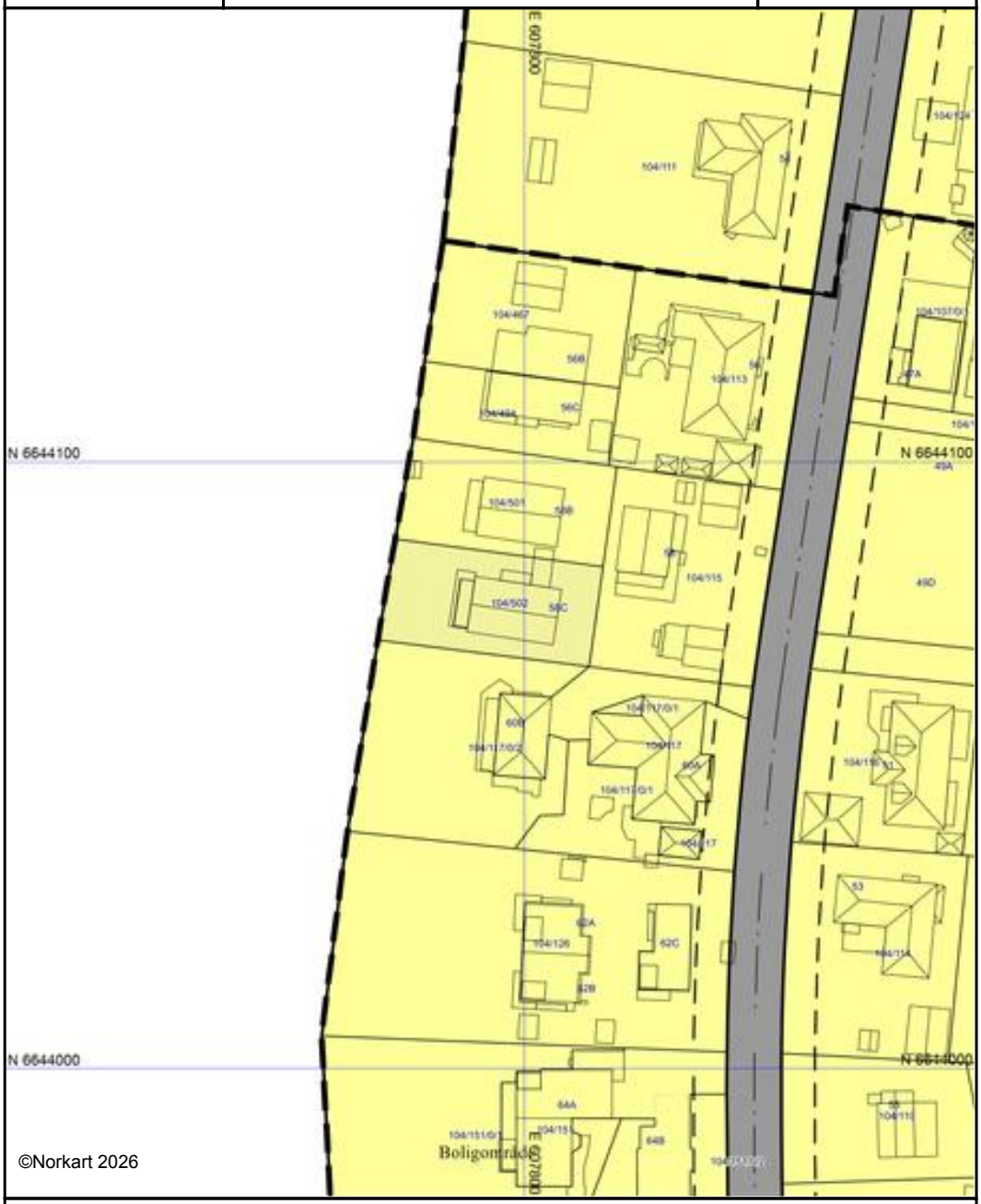
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/502
Adresse: Vestaveien 58C
Utskriftsdato: 02.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

1470 Lørenskog. RÅDHUSET

6. juni 1983

Arvid Veum,
1920 SØRUMSAND.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 104/502 JR/aaa

AD: VESTAVEIEN 58 C, GNR. 104 BNR. 502. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 25.5.83 foretatt inspeksjon av nyoppført enebolig.
Kfr. byggemelding innkommet den 19.2.82.
Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Montere ventiler.
2. Montere ytterdør.
3. Foreta endel innredning.

1.etg.:

4. Sett inn ekstra spiler i trapperekkverk så åpningen i mellom blir maks. 12 cm.
5. Montere håndlist i trappen.
6. Sørge for en løsning så vinduet i trappen kan pusses farefritt. Utvendig kan vinduet pusses når terrenget er oppfylt som vist på godkjent fasadetegning.

Loft:

7. Montere pipe over tak.
8. Da loftet var vanskelig å inspisere må det være sørget for at alle ventilasjonskanaler er ført forskriftsmessig over tak.

Utvendig:

9. Pusse og rydde tomten.
10. Tilbakefylle til grunnmur.
11. Montere husnummer.
12. Avslutte grunnmursplater.

-forts.-

13. Pusse grunnmur.

14. Innpusse vinduer.

15. Ferdiggjøre søylefester under altanen.

16. Utbedre feilmontert shingel ved vindskiene.

17. Avstive rekkverket på altanen.

Arbeidene under punkt 1,2,4,5,6,8,10,11,12,15,16 og 17 må utføres snarest og senest innen 1.8.83.
De øvrige arbeider må være utført innen 25.5.84.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt september 1982.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J.K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:

Tom Lien, Vestaveien 58 C, 1473 Skårer.
Karsten Rønning, Østaveien 69, 1473 Skårer.
Brannvesenet.
Plankontoret (økonomiseksjonen).
Driftskontoret (renovasjonsgruppen).
Rørkontrollen.
Ligningssjefen.

Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:500**

Eiendom: Gnr.: **104** Bnr.: **502** Adresse: **Vestaveien 58C**

Vannledning | Spillvannsledning | Overvannsledning | Avløp felles | Spillvannskanal | RAII

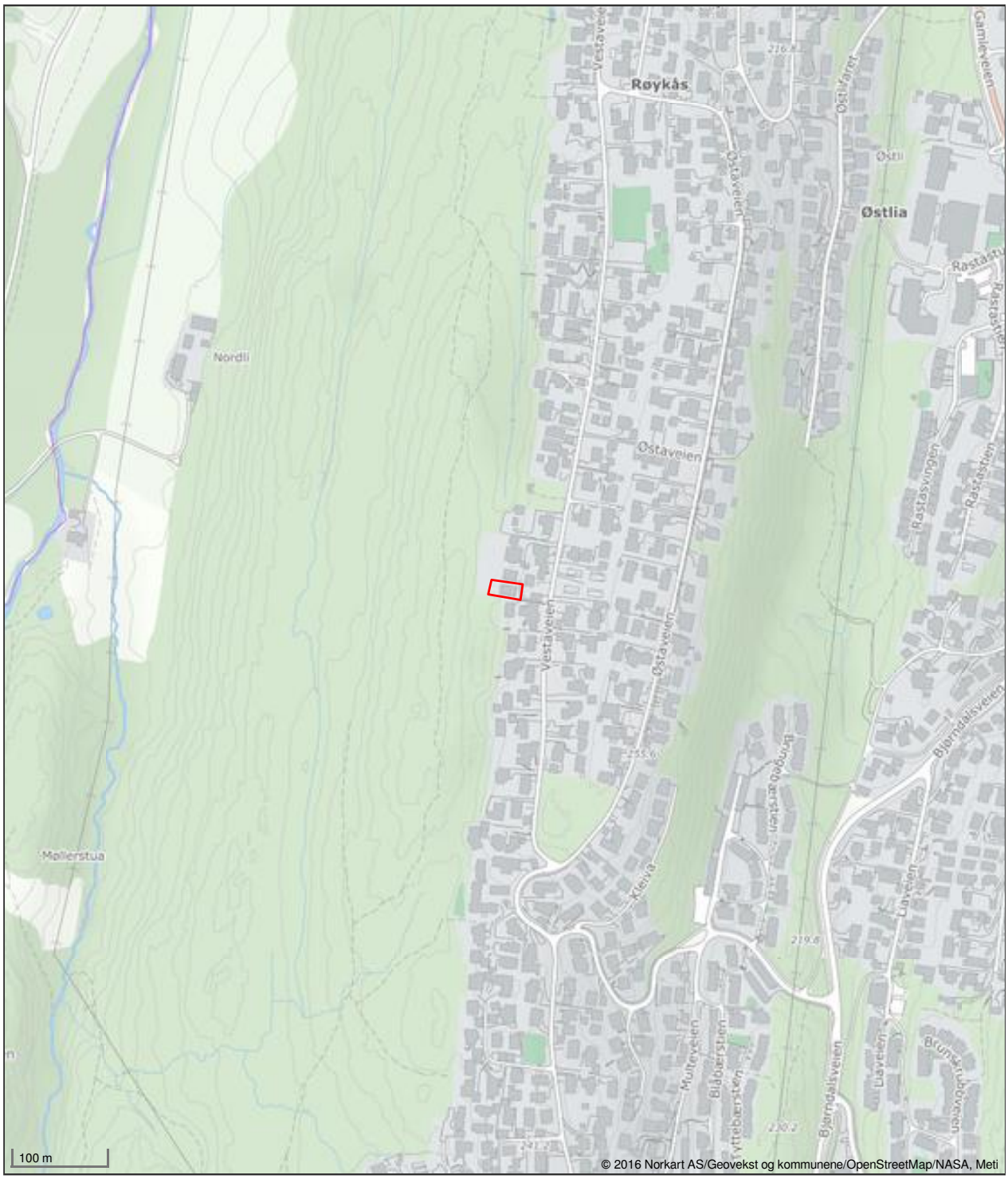
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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

Utskriftsdato: 02.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 104/502//



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

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 104/502
Adresse: Vestaveien 58C
Dato: 02.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

05.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3222/104/502/0/0

Adresse: Vestaveien 58C, 1476 Rasta

Dato siste feiing:

10.05.2021. Det ble varslet veiing 26.09.2022, ikke utført, ingen hjemme/annullert.

Dato for siste tilsyn:

25.01.2016 - tilsyn uten avvik.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (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 fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

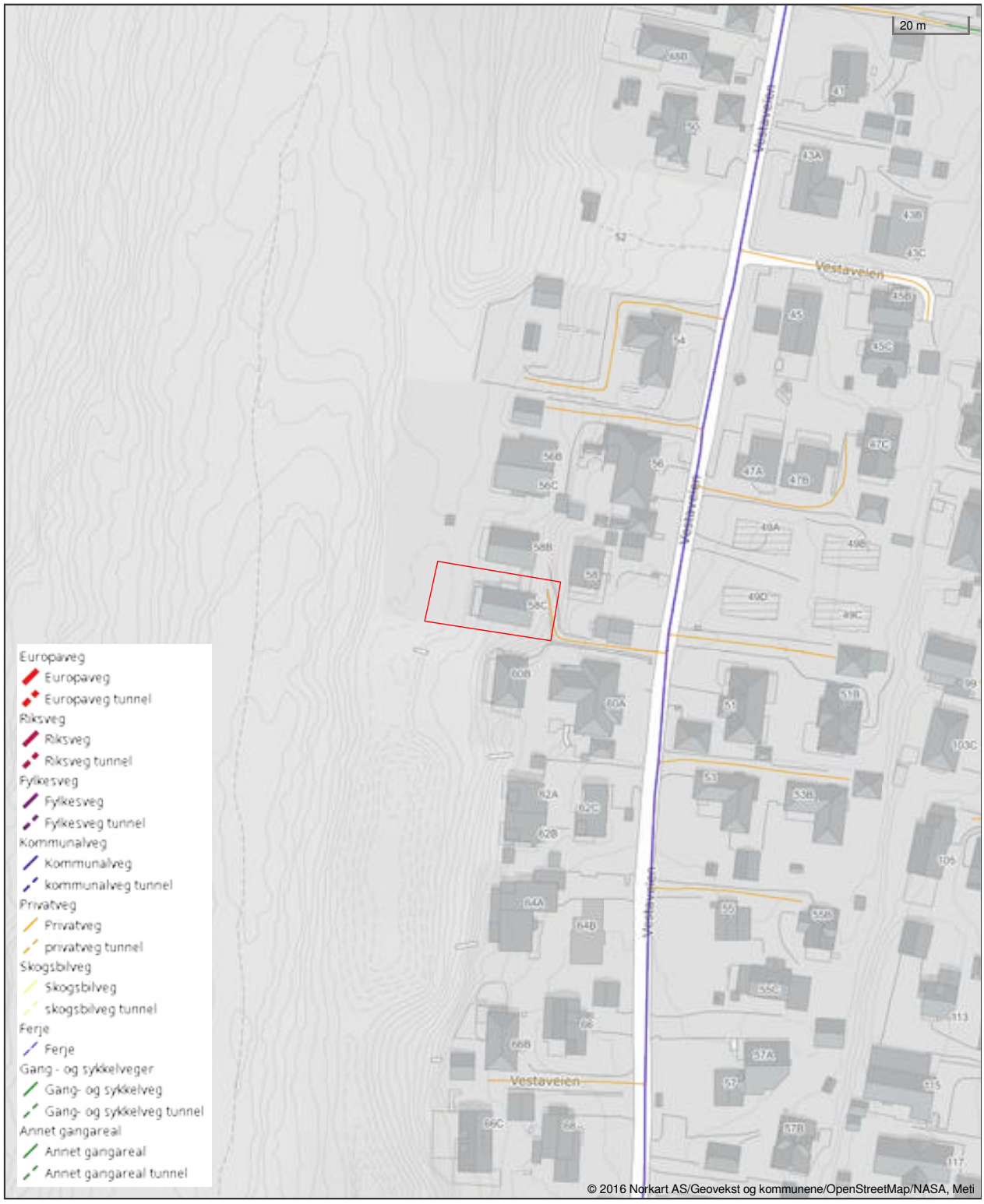
Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Utskriftsdato: 02.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 104/502//



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

Utskriftsdato: 02.10.2026

Lørenskog kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestaveien 58C, 1476 RASTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3222-104/502, Vestaveien 58C, 1476 RASTA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	21.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

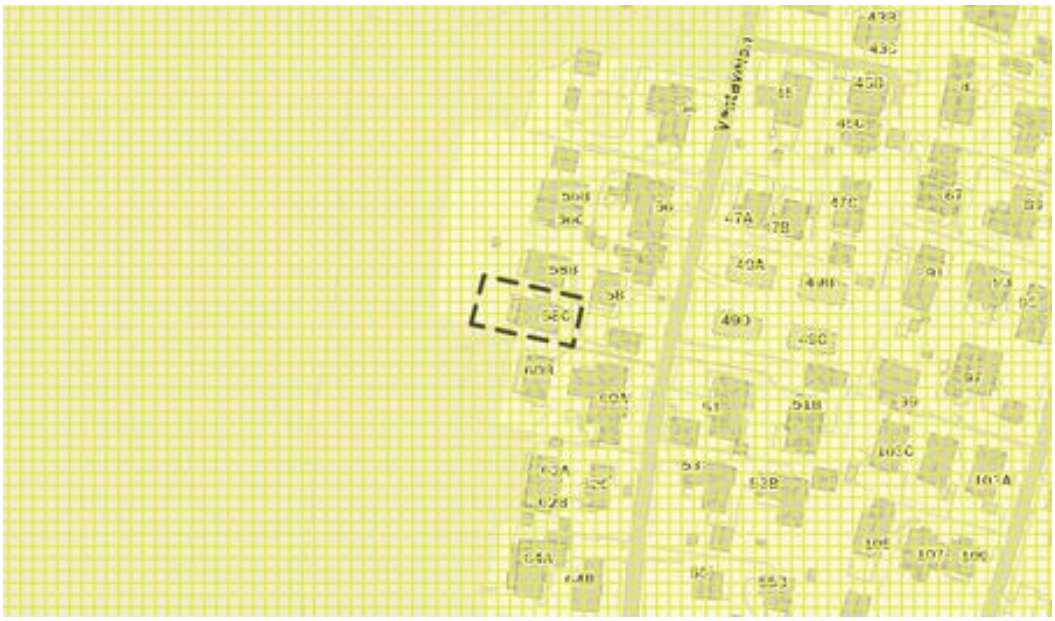
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.51 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.21 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.7 km
Flomfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.96 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.09.2026	Ikke funnet	0.42 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.42 km
Kvikkleire	21.09.2026	Ikke funnet	0.35 km
Skredfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	4.5 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	9.1 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.59 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

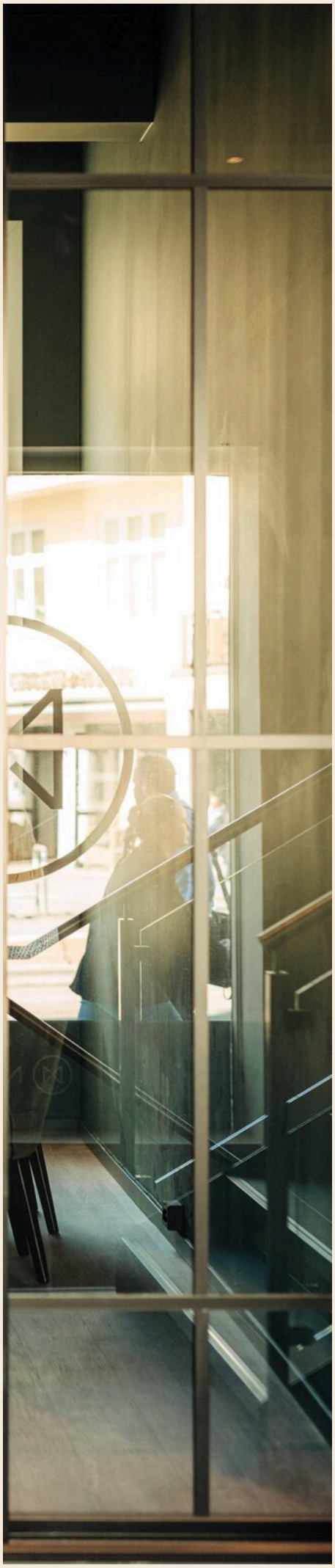
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

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

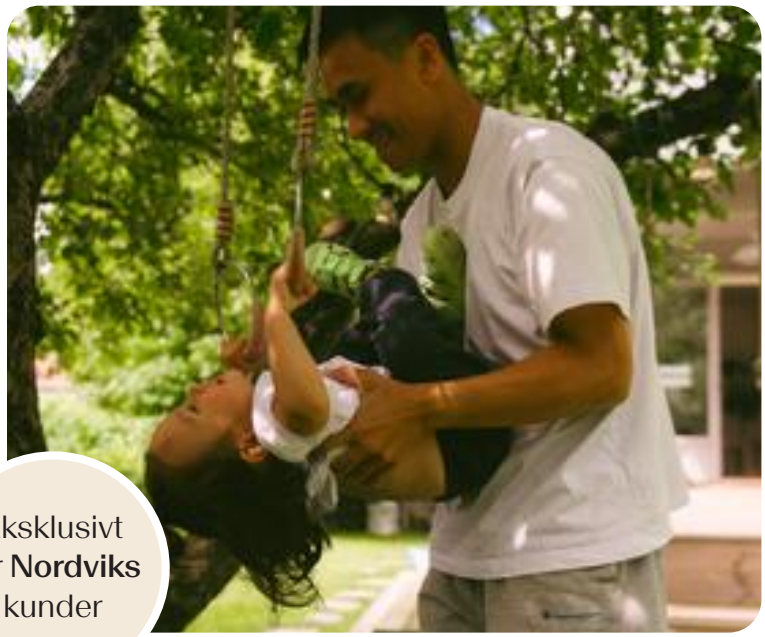


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0482/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vestaveien 58C 1476 RASTA
Matrikkel: Gnr 104, bnr 502 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Haleem Wahid

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.wahid@nordvikbolig.no
951 15 235